



FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR:

Yatırımcılar

ve

HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

ve

HAN Varlık Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (HV2)

.... / / 2026

İçindekiler

I. GENEL HÜKÜMLER	4
1. Sözleşmenin Amacı ve Fon'un Yapısı	4
2. Risk Bildirimi	5
3. Tanımlar.....	6
4. Yorum Kuralları	9
5. Fon ile İlgili Hususlar	10
6. Varsa Pay Gruplarının Hak Ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar	10
7. Yatırım Hedefi Ve Stratejisi.....	10
II. KATILMA PAYI İHRACINA ve DEVRİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER	11
9. Giriş ve Çıkış Komisyonuna ilişkin Esaslar	11
10. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimine İlişkin Usul Ve Esaslar	11
11. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:	12
12. Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödeme Esasları:	12
13. Alım Satım Talimatları İptal Esasları:	13
14. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	13
15. Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri:	14
16. Katılma Payı İhraç veya İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi Ve Değerleme	14
17. Katılma Payının Devri.....	14
18. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alım Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyatın Hesaplanmasına Ve Uygulanmasına İlişkin Esaslar.....	15
19. Borsada İşlem Görme.....	15
III. PORTFÖYÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	15
20. Fon Portföyündeki Varlıkların Saklanması	15
IV. FONUN YÖNETİMİ	16
21. Fon Portföyünün Yönetimi	16
22. Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar	17
23. Fon'un Olası Riskleri ve Risk Yönetimi.....	19
V. YATIRIM KOMİTESİ	20
24. Yatırım Komitesi	20
VI. KURUCUNUN SORUMLULUĞU ve SINIRLARI	21
25. Sorumluluk ve Sınırları	21
VII. FİNANSAL RAPORLAMA VE FON VARLIKLARININ DEĞERLEMESİ	21
26. Finansal Raporlar.....	21
27. Fon Portföyünün Değerlemesine İlişkin Esaslar.....	22
VIII. FON GİDERLERİ ve FON'DAN YAPILACAK DAĞITIMLAR	23
28. Fon Giderleri.....	23
29. Performans ücreti.....	23
IX. FONUN FESHİ VE TASFİYESİ	25
30. Fonun Süresi	25
31. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiyesi	25
X. DİĞER KONULAR	26
32. Beyan ve Taahhütler	26
33. Belirli Bir Getiri Sağlama Taahhüdünün Olmaması	27
34. Şartlar.....	27
35. Gizlilik	27
36. Kişisel Veri.....	28
37. Amaç ve Talimat ile Sınırlılık	28
38. Veri Güvenliği.....	29
39. Mevzuat Değişikliklerinin Uygulanması	29
40. Geçerlilik Tarihi ve Sona Erme	29
41. Sözleşme Değişiklikleri.....	29

42. Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü.....	29
43. Çeşitli Hükümler	30
EK-1 - PAY ALIM TALİMATI.....	34
EK-2 - DEVİR PROTOKOLÜ.....	35
EK-3 - NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI.....	36
EK-4 - AYNİ DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI	37

İŞBU FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme”);

- (1) Kurucu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne (III-52.3) uygun olarak kurulmuş olan **HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)**,
- (2) İşbu Sözleşme’nin;
 - (a) **EK-1**’inde yer alan formu imzalayarak Pay Alım Talimatı’nda bulunmak veya,
 - (b) **EK-2**’sinde yer alan devir protokolün imzalayarak Katılma Payı devralmak suretiyle, işbu Sözleşme’ye taraf olacak Yatırımcılar
(her biri tek başına “**Yatırımcı**” veya hep birlikte “**Yatırımcılar**”) ve
- (3) Türkiye Cumhuriyeti kanunları kapsamında kurulmuş anonim bir şirket niteliğindeki, merkez adresi Finanskent Mah. Finans Cad., Sarphan Finanspark A Blok Kat:10 No:272 Ümraniye / İstanbul olan, İstanbul Ticaret Sicili’ne 1014606 sicil numarası ile kayıtlı, Sermaye Piyasası Kurulu (“**SPK**”) tarafından Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne (“**Portföy Yönetim Tebliği**”) uygun olarak faaliyet izni verilmiş bulunan, Fon’un hem yöneticisi hem de kurucusu sıfatıyla HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu**” ve “**Yönetici**”),

arasında ve bunlar tarafından/...../.....tarihinde akdedilmiştir.

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

I. GENEL HÜKÜMLER

1. Sözleşmenin Amacı ve Fon’un Yapısı

- 1.1 İşbu Sözleşme, (i) Fon’un kuruluşuna, (ii) Kurucu, Yönetici ve Yatırımcılar’ın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülüklerine ve (iii) Fon Portföyü’nün yönetimine ve Fon’un idaresine ilişkin hususları düzenler.
- 1.2 Yatırımcılar, işbu Sözleşme’ye taraf olarak, tamamen özgür iradesiyle kendi nam ve hesabına gerçek faydalanıcı sıfatıyla Fondan Katılma Payı satın almak suretiyle Fon’a yatırım yapmayı kabul ve taahhüt ederler.
- 1.3 Fon, Türk Hukuku’na göre kurulan ve yönetilen ve GYF Tebliği uyarınca SPK’nın denetimine tabi bir Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.
- 1.4 Bu Fon; GYF Tebliği ve fon yatırım stratejisi çerçevesinde, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilmek ve tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına

mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

- 1.5** Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullerden, gayrimenkule dayalı haklardan, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan ve GYF Tebliği'nde ifade edilen para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'ye göre, inanca mülkiyet esaslarına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yönetilecektir.

Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon'a ilişkin ilke ve kurallara, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilir. Fon Bilgilendirme Dokümanları ile Sözleşme arasında herhangi bir farklılık olması durumunda, Taraflar arasındaki hususlara ilişkin olarak işbu Sözleşme hükümleri geçerli olurken, SPK Düzenlemeleri kapsamında Taraflar, işbu Sözleşme'ye taraf olmayan üçüncü kişileri ilgilendiren konularda, İçtüzük veya İhraç Belgesi hükümlerinin işbu Sözleşme hükümlerinden üstün tutulacağını ve öncelikli olarak uygulanacağını kabul ederler. İçtüzük ve İhraç Belgesi arasında herhangi bir tutarsızlık olması durumunda ise, İçtüzük hükümleri uygulanacaktır. Öte yandan, SPK mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, Kurucu ile Yatırımcılar arasındaki ilişkiye TBK'nın 502. ile 514. maddeleri arasındaki vekalet akdine ilişkin hükümler kıyasen tatbik olunacaktır.

- 1.6** Kurucu, diğer Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'den doğan haklarına hanel getirmeksizin, Fon adına, bir kısım Yatırımcılar ile ek protokol akdederek kendilerine bazı yan hak ve yükümlülükler tanıyabilir.
- 1.7** Sadece Nitelikli Yatırımcılar Fon'a yatırım yapabilecektir.

2. Risk Bildirimi

- 2.1** Yatırımcılar Gayrimenkul Yatırımları'nın ve Türk hukukuna göre Türkiye'de regüle edilmiş bir Fon'da katılma payına sahip bir yatırımcı olmanın taşıdığı riskler hakkında bilgi sahibi olarak Fon'a ve Fon üzerinden yapılacak yatırımlara katılmak istediklerini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 2.2** Kurucu'nun önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, hatta ana paranın korunacağına dair herhangi bir sözlü-yazılı garanti vermediği, bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığı, bu yönde herhangi bir imada dahi bulunmadığı Yatırımcılar tarafından beyan ve kabul edilmektedir.
- 2.3** Yatırımcılar, Fon'a yalnızca Nitelikli Yatırımcılar'ın yatırım yapabileceğini, işbu Sözleşme'ye yatırımcı sıfatıyla taraf olmanın ve Fon'da Katılma Payı'na sahip bir yatırımcı olmanın taşıdığı risklerin farkında olduklarını, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar ve sair diğer işlemler sonucunda kar elde edebilecekleri gibi zarar risklerinin de bulunduğunu, Sözleşme ile kendilerine tanınan hak ve yükümlülüklerin farkında olduklarını, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucunda zarar riskini üstlendiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.
- 2.4** Yatırımcılar, Sözleşme konusuna giren işlemler kapsamında herhangi bir tecrübesizliklerinin bulunmadığını, Sözleşme'yi akdetmeden önce gerekli ve yeterli araştırmayı yaptıklarını, risklerin farkında olduklarını, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucu doğabilecek kayıplar hakkında başta finansal olmak üzere her türlü bilgi ve tecrübeye sahip olduklarını, yaptıkları yatırımın risklerini ve olası finansal kayıplarını hesap ederek Sözleşme'yi imzaladıklarını peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

- 2.5 Yatırımcılardan her biri işbu Sözleşme'ye taraf olarak, tasfiye döneminde Fon'da yeterli nakit bulunmaması durumunda Katılma Payları'nın Fon portföyündeki gayrimenkullerin Yatırımcılar'a devri suretiyle iade edilebileceğini onaylarlar.
- 2.6 Yatırımcılardan her biri işbu Sözleşme'yi imzalamadan önce, Fon ihraç belgesi ile içtüzüğünün incelemesine sunulduğunu, bu belgeleri okuyup, inceleyerek bilgi sahibi olduğunu beyan ve kabul etmektedir.
- 2.7 Yatırımcılardan her biri, işbu Sözleşme'yi okuyup anlayarak, lüzumlu gördü ise uzman danışmanlarıyla müzakere ederek kabul ettiğini, Sözleşme'nin imzalanması hususunda tamamen özgür iradesiyle kendi nam ve hesabına gerçek faydalanıcı sıfatıyla hareket ettiğini, Taraflar'ın hiçbir zaman birbirini ikna etme çabası içinde olmadıklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.

3. Tanımlar

Yukarıda tanımlanan terimlere ek olarak, işbu Sözleşme'de kullanılan terimler, hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde aşağıda yer verilen anlamları haiz kabul edilecektir:

"İkinci GYF" veya **"Fon"**, Kurucu tarafından halihazırda kurulmuş ve katılma payları Yatırımcı tarafından satın alınmış olan gayrimenkul yatırım fonunu ifade eder.

"Denetçi", Bağımsız Denetim Kuruluşunu ifade eder.

"Devir", Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya (Yatırımcılar Toplantısı'nda temsil için verilen vekaletnameler hariç olmak üzere) oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi'ye devri veya Katılma Payları'nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir Takyidat'ın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. (Bu bakımdan Devreden ve Devralan, "devretmek" vb. terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.)

"Devir Protokolü", Yatırım Komitesi'nin, Katılma Payı'nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra Kurucu tarafından, Devralan'ın işbu Sözleşme'nin 17. maddesi çerçevesinde Sözleşme'ye taraf olabilmesi için Kurucu ile Devralan arasında imzalanacak **EK-2**'de yer alan protokolü ifade eder.

"Devralan", işbu Sözleşme'nin 17. maddesi çerçevesinde Katılma Payı'nı devralan kişiyi ifade eder.

"Devreden", işbu Sözleşme'nin 17. maddesi çerçevesinde Katılma Payı'nı devreden Yatırımcı'yı ifade eder.

"Finansal Raporlar", Yönetici tarafından TL cinsinden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan mali tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve Denetçiler'in denetimini de içeren üç aylık, altı aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder. Finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri ifade eder. Portföy raporları; fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.

"Fiyat Raporu", Fon Birim Pay Değeri'nin hesaplanmasına dayanak teşkil eden portföy değeri tablosu ve Fon Toplam Değeri tablosunu içeren ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanan raporunu ifade eder.

"Fon Bilgilendirme Dokümanları", SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi'ni ifade eder.

"Fon Birim Pay Değeri", Fon Toplam Değeri'nin son değerlendirme raporunda belirlenen değer üzerinden katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

"Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Fon Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan düzenlemeler ve işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamını ifade eder.

"Fon Portföyü", işbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'nde öngörülen finansal varlıklar ile herhangi bir faiz, kar payı, temerrüt faizi 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 kapsamında değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.

“**Fon Yönetim Ücreti**”, işbu Sözleşme’nin 28. maddesinde öngörülen ve Fon’un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanacak olan ücreti ifade eder.

“**Fona İlişkin Giderler**”, Fon Portföyü’nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanacak ve Fon’a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan, işbu Sözleşme’nin 28. ve 29. maddesinde sayılan masrafları ifade eder:

“**Fona Aktarılan Tutar**”, Yatırımcılar tarafından Pay Alım Talimatları’na istinaden yapılan toplam ödeme tutarlarının ifade eder.

“**Gayrimenkul Yatırımı**”, GYF Tebliği’ne göre fonların gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer 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.

“**Gerçek Faydalanıcı**”, Herhangi bir kişi için kullanıldığında, gerçek kişi ya da tüzel kişi olup olmadığına veya tüzel kişiliği bulunup bulunmadığına bakmaksızın ilgili kişiyi nihai olarak sahipliğinde veya kontrolünde bulunduran veya ilgili kişi tarafından hesabına işlem ya da faaliyet yürütülen kişiyi ifade eder.

“**Gizli Bilgi**”, Kurucu’nun, Taraflardan 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 Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dahil (yazılı halde, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen), Yönetici, Taraflardan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

“**GYF Tebliği**”, 3/1/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

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

“**İçtüük**”, standardı SPK tarafından belirlenen, Katılma Payı sahipleri ile Kurucu ve portföy saklayıcısı arasında Fon Portföyü’nün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki sözleşmeyi ifade eder.

“**İhraç Belgesi**”, standardı SPK tarafından belirlenen, Fon’un niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren belgeyi ifade eder.

“**İlgili Kişi**”, işbu Sözleşme kapsamında ve yine işbu Sözleşme’nin 36. maddesi çerçevesinde Kişisel Verisi işlenen gerçek kişiyi ifade eder.

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

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

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

“**KGK**”, 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nu ifade eder.

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

“**Kurumlar Vergisi Kanunu**”, 21.06.2006 tarihli ve 5520 sayılı Türk Kurumlar Vergisi Kanunu’nu ve bu Kanuna ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri ifade eder.

“**KVKK**”, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri ifade eder.

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

“**Nitelikli Yatırımcı**”, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) ve SPK’nın Yatırım Kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel yatırımcılar ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ifade eder.

“**Pay Alım Talimatı**”, işbu Sözleşme kapsamında Fon’un Katılma Payı’nın satın alınması amacıyla Pay Alım Talimatı’nın imzalanması suretiyle Katılma Payı Alım Bedeli’nin Yatırımcı tarafından bir seferde ödenmesi sonucunu doğuran talimatı ifade eder.

“**Pay Grubu**”, Yatırımcılar’a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla oluşturulacak pay gruplarını ifade eder.

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

“**Portföy Yönetim Tebliği**” 2/7/2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“**Saklama Tebliği**” 2/7/2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“**SPK Düzenlemeleri**”, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3), Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1), Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III- 56.1), Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ve diğer ilgili tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını ifade eder.

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

“**Tazmin Edilen Taraf**”, Kurucu ve Kurucu’nun Yönetim Kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi üyelerini ifade eder.

“**TBK**”, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri ifade eder.

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

“**TFRS**”, KGK tarafından düzenlenen Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı ifade eder.

“**TL**”, Türk Lirası’nı ifade eder.

“**TMS**”, KGK tarafından düzenlenen Türkiye Muhasebe Standartları’nı ifade eder.

“**TTK**”, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri ifade eder.

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

“**Veri İşleyen**”, Veri Sorumlusu’nun verdiği yetkiye dayanarak onun adına Kişisel Veriler’i işleyen gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

“**Veri Sorumlusu**”, Kişisel Veriler’in işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

“**Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ**”, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**”, GYF Tebliği’ne uygun olarak, işbu Sözleşme’nin 24. maddesine göre Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

“**Yatırımcı**”, işbu Sözleşme’ye uygun olarak tamamen özgür iradesiyle kendi nam ve hesabına gerçek faydalanıcı sıfatıyla elinde bir ya da daha fazla Katılma Payı bulduran/bulunduracak her bir Yatırımcı’yı ifade eder.

“**Yönetici**”, duruma göre Yönetici pozisyonunda ve/veya Fon’un kurucusu sıfatıyla HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’yi ifade eder.

4. Yorum Kuralları

İşbu Sözleşme’nin amaçları doğrultusunda,

- 4.1.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması halinde, söz konusu zaman veya tarih, söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 4.1.2.** İşbu Sözleşme’de belirtilen eklerin ve belgelerin içeriği Sözleşme’nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle işbu Sözleşme’ye dahil edilmiştir.
- 4.1.3.** Tablolara, eklere, maddelere, bölümlere, bentlere veya hükümlere yapılan atıflar, aksi belirtilmedikçe bu Sözleşme’nin eklerine, maddelerine, bölümlerine, bentlerine veya hükümlerine atıf olarak yorumlanmalıdır.
- 4.1.4.** Sözleşme’de aksi düzenlenmedikçe, herhangi bir kanuna, karara, yönetmeliğe, tebliğe veya benzeri kararname, sözleşme ya da bu Sözleşme ve ekleri de dahil benzeri yasal belgeye yapılan atıf, bu yasanın, kanunun, kararın, yönetmeliğin, tebliğin veya benzeri kararnamenin, sözleşmenin ya da benzeri hukuki belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.
- 4.1.5.** Aksi bu Sözleşme’de belirtilmedikçe, tekil ifade eden sözcükler çoğulu da ve çoğul ifade eden sözcükler tekili de ifade eder.
- 4.1.6.** Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir kişiye yapılan atıflar söz konusu kişinin külli ve cüzi

haleflerini de içerir ve herhangi bir devlet ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar;

- 4.1.7. İş Günü dışında bir güne yapılan atıflar, takvim günü; haftalara, aylara veya yıllara yapılan atıflar ise takvim haftalarını, aylarını veya yıllarını ifade eder.

5. Fon ile İlgili Hususlar

- 5.1. Fon'un adı ve yönetim adresi yukarıda belirtilmiştir.
- 5.2. Fon'un Kurucusu HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir
- 5.3. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu Yönetici'si HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Fonun gayrimenkul portföyü dışındaki para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlusu Yönetici'si HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olup nezdindeki portföy yöneticileri tarafından yönetilecektir.
- 5.4. Saklayıcı Kuruluş Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'dir.
- 5.5. Fon süresiz olarak kurulmuştur. Fon süresi, İhraç Belgesinin Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.
- 5.6. Fon ile ilgili diğer hususlar Bilgilendirme Dokümanları'nda yer almaktadır. Yatırımcı bu Sözleşmeyi imzalamadan önce Bilgilendirme Dokümanları'nı incelediğini ve tüm hüküm ve koşullarına vakıf olduğunu beyan eder.

6. Varsa Pay Gruplarının Hak Ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar

- 6.1. Fon'da pay grubu mevcut değildir.

7. Yatırım Hedefi Ve Stratejisi

- 7.1. Fon'un yatırım stratejisi, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına yatırım yapmaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, ancak Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

II. KATILMA PAYI İHRACINA ve DEVRİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

8. Katılma Payı İhracı, Yatırımcı Kabulü, Katılma Payı Satışı Ve İtfası Genel Esaslar:

- 8.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.
- 8.2. Katılma paylarının satışı, Kurucu HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.
- 8.3. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.
- 8.4. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.
- 8.5. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.
- 8.6. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya GYF Tebliği'nin 18. maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.
- 8.7. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.
- 8.8. Kurucu, fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir ve katılma paylarının satışına başlanmadan önce fona avans tahsis edilebilir.

9. Giriş ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

- 9.1. Katılma Paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

10. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimine İlişkin Usul Ve Esaslar

- 10.1. Bildirimler Kurucu'nun internet sitesi olan www.hanportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ve/veya TEFAS'ta (www.tefas.gov.tr) yapılabilecektir.
- 10.2. Fon'un pay alım satımlarına esas katılma payı birim pay değeri yılda 1 (bir) kere olmak üzere, her yıl sonu itibarıyla ve yıl sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde hesaplanacak ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat son tarihli fiyat raporunda yer alan fon toplam değerine göre tespit edilecektir.
- 10.3. Yatırımcıların fon katılma payı alımlarının Yatırım Komitesinin alacağı karar ile her zaman fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.
- 10.4. Şu kadar ki; Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi

bir tarihte yine Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona giriş/fondan çıkış kabul edilebilecektir. Bu halde Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya fon ihraç belgesinde/sözleşmesinde belirtilen esaslar ile istisnai hallerde özel fiyat raporu hazırlanarak farklı veya yeni bir fon birim pay değeri hesaplanabilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.

11. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

- 11.1.** Alım talimatları talebin iletildiği günü takip eden 3 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Bununla birlikte ihraç belgesinde belirlenecek olan fon katılma payı ihracı başlangıç tarihini takip eden 60 (altmış) iş günü ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların ilk talep toplama döneminde verdikleri katılma payı alım talimatları, taleplerin iletildiği iş günü (aynı iş günü) 1 pay 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecek ve yine aynı iş günü operasyonel işlem gecikmeleri hariç eşanlı olarak Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır.
- 11.2.** Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 11.3.** Alım talimatının verilmesi sırasında talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar müşteri tarafından verilecek talimatın Portföy Yönetim Şirketi aracılığıyla iletilerek; yatırımcının saklama nezdinde bulunan hesabında, yatırımcı adına vadeli mevduat, para piyasası, kısa vadeli borçlanma araçları fonu gibi uygun görülen bir yatırım aracıyla nemalandırılabilir.
- 11.4.** Fon'un katılma payı satışı, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre günlük hesaplanan fon birim pay değerinin nakden veya gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projelerindeki bağımsız bölümlerin ve Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bu projelerin ve bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satın alınması için satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi veyahut bu projelerin veya bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak daha önce yapılmış sözleşmelerin fona devir ve temlik edilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi şeklinde gerçekleştirilebilir.
- 11.5.** Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkul projeleri ile Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılmış olması zorunludur. Yatırımcılardan fona aynı olarak devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.
- 11.6.** Fon katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde yatırım komitesi kararının yanı sıra varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması gerekir. Söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

12. Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödeme Esasları:

- 12.1** Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

- 12.2** İlke olarak, katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, ilgili yılın Haziran ayının son iş gününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade talepleri, talimatın verildiği yıl sonunda hesaplanan Fon birim pay değeri üzerinden takip eden bir yıl içinde gerçekleştirilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde alacağı kararlarda yatırım komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.
- 12.3** Bununla birlikte, Fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması ve yatırım komitesinin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında katılma payı sahiplerinin katılma belgesini Fon'a iade etmeleri mümkündür. Aynı iadeler de her zaman mümkündür. Nakit olarak yapılan iadelerde, talimatın verildiği tarihten itibaren 30 (otuz) iş günü içinde işlemler tamamlanır. Aynı olarak yapılan iadelerde ise fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, projeler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılıp yeni fon birim değeri tespit edildikten sonra, iade edilecek gayrimenkuller, projeler ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması veya sözleşmelerin devir ve temlik edilmesi suretiyle tamamlanır.
- 12.4** Fon katılma paylarının aynı olarak iadesinin gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması gerekir. Söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
- 12.5** Satım talimatları tutar olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.
- 12.6** Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından yatırımcının yatırım hesabına ödenir. Yatırım hesabının bulunduğu kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder.

13. Alım Satım Talimatları İptal Esasları:

- 12.1.** Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları, henüz satış gerçekleşmemiş olmak kaydı ile talimatın verilmesini izleyen 10 (on) iş günü içerisinde alım ve satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 10 (on) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucunun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

14. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar

- 14.1.** Aksi kararlaştırılmadıkça katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılmayacaktır. Ancak her halükarda Yatırım Komitesi kararıyla kar payı dağıtımı gerçekleştirilebilir. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Kâr dağıtılmasına karar verilen gün fon yatırımcıları, dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında e-posta ve/veya KAP vasıtasıyla bilgilendirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır. Kâr payı ödemeleri, Kurucu yönetim kurulu kararını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Dağıtımlar banka transferi ile yapılır. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir. Her bir yatırımcı, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır. Fon'un tasfiyesi sebebiyle yapılacak dağıtımlar

bakımından işbu Sözleşme’de ve SPK Düzenlemeleri’nde yer alan Fon’un tasfiyesine ilişkin hükümler uygulanır.

15. Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri:

- 15.1.** Gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması (gayrimenkul satılması) veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım’a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir.
- 15.2.** Yatırım Komitesi tarafından alınan karar doğrultusunda, Fon’da oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine 7 katılma payı iadesi yapılmak suretiyle payları oranında Erken Dağıtım ile dağıtılabilir. Erken Dağıtım’da, Yatırım Komitesi’nin bu yöndeki kararını takip eden ilk fiyat kullanılır. Erken Dağıtım’da iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1. pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu, herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz. Bu şekilde yapılan dağıtım sonrasında, katılma payı sahibinin sahip olduğu payların toplam katılma payları içindeki oranı değişmeyecektir. İade edilen payların tutarları yatırımcının hesabına yatırılır. Katılma payı sahipleri ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtım’a konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

16. Katılma Payı İhraç veya İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi Ve Değerleme

- 16.1.** Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.
- 16.2.** Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği’nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği’nin 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF Tebliği’nin 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

17. Katılma Payının Devri

- 17.1.** Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Herhangi bir anda Fon’daki mevcut yatırımcılar dışında bir nitelikli yatırımcıya pay devri, Yatırım Komitesi’nin onayına tâbidir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini Kurucu’ya iletilmesi zorunludur. Kurucu, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK’ya iletilmesinden Kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu ve Yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara

devredebilir.

18. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alım Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyatın Hesaplanmasına Ve Uygulanmasına İlişkin Esaslar

- 18.1.** Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası katılma payı devirleri, talimatın verilmesini takip eden ilk fiyat raporundaki fon birim pay fiyatı üzerinden veya taraflar arasında belirlenecek fon birim pay fiyatı üzerinden her zaman yapılabilir.
- 18.2.** Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu fon ihraç sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtım ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak (Yatırım Komitesince belirlenecek) farklı veya yeni bir fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu çerçevede fon birim pay değerinin hesaplanmasına ve uygulanmasına ilişkin esaslar Yatırım Komitesi kararında belirlenecektir.
- 18.3.** Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde Kurucu veya Yöneticinin onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.
- 18.4.** Devir için işbu Sözleşme'ye EK-2'de yer verilen Devir Protokolü'nün Kurucu tarafından Yatırımcılar adına Devralan'a ibrazı ve imzası ile Devralan tarafından Yatırımcı Sözleşmesine taraf olunması zorunludur.
- 18.5.** İşbu Sözleşme'de yer alan prosedürlere aykırı olarak Katılma Payı'nın devredilmesi halinde, Devralan, diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisabı ile ilgili olarak işbu Sözleşme'den kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz ve Devreden işbu Sözleşme kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerden ibra edilemez. Şüpheye mahal vermemek adına, işbu Sözleşme'de yer alan prosedürlere aykırı olarak devredilen Katılma Payı, Devralan'a, işbu Sözleşme kapsamında Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak vermez.
- 18.6.** Devralan, işbu Sözleşme'nin EK-2'de yer alan Devir Protokolü'nü imzalayarak işbu Sözleşme'nin tarafı haline geldiğini kabul eder.

19. Borsada İşlem Görme

- 19.1.** Fon katılma payları borsada işlem görmeyecektir.

III. PORTFÖYÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

20. Fon Portföyündeki Varlıkların Saklanması

- 20.1.** Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.
- 20.2.** Fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

- 20.3.** Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.
- 20.4.** Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde Kurucu tarafından portföy saklayıcısına iletilir.
- 20.5.** Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.
- 20.6.** Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.
- 20.7.** Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

IV. FONUN YÖNETİMİ

21. Fon Portföyünün Yönetimi

- 21.1.** Yönetici, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek şekilde, portföy yönetim tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, GYF Tebliği, içtüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.
- 21.2.** Fon portföyünün yönetiminde Portföy Yönetim Tebliğinin 33. maddesinde yer alan ilkelere uyulur. Şu kadar ki, GYF Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen işlemlerde Portföy Yönetim Tebliği'nin 33. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uygulanmaz.
- 21.3.** Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez. Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.
- 21.4.** Yönetici tarafından başka fonlar kurulabilir. Yönetici, yönettiği diğer fonların bulunması halinde, Fon'un yönetiminde objektif iyi niyet kurallarına aykırı olarak diğer fonların lehine ve Fon aleyhine sonuç verebilecek işlemlerde bulunamaz. Yönetici, Fon Portföyü için yapılan alım satım işlemlerinden dolayı kendi lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlayamaz.
- 21.5.** Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

21.6. Alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. GYF Tebliği'nin 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar GYF Tebliği'nin 19. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

21.7. Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

22. Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Sınırlamalar

22.1. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

22.2. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında GYF Tebliği'nin 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

22.3. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

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

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

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

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

22.8. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

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

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

- d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- f) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- g) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Sınırlamalar

22.9. Aşağıdaki varlık ve işlemler, gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar olarak fon portföyüne dahil edilebilir:

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- c) Yatırım fonu katılma payları,
- ç) Repo ve ters repo işlemleri,
- d) Kira sertifikaları,
- e) Varantlar ve sertifikalar,
- f) Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,
- g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ğ) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

22.10. Portföye alınacak gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır. Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

22.11. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

22.12. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

22.13. Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

22.14. Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır. Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;

- i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,
- ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
- iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,

- iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.
- 22.15.** Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.
- 22.16.** Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
- 22.17.** Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir. Bu kapsamda kullanılacak kredinin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.
- 22.18.** Yatırımcı, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Yatırımcı, Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

23. Fon'un Olası Riskleri ve Risk Yönetimi

- 23.1.** Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:
- a) Piyasa Riski:** Gayrimenkul piyasası, para ve sermaye piyasaları getiri hadlerinde yaşanan dalgalanmalar, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:
- i) **Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- ii) **Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- iii) **Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.
- b) Finansman Riski:** Finansman riski Fon'un satın alacağı herhangi bir gayrimenkul bedelini ödeme kabiliyetini ve yatırım yapılan gayrimenkulün sonradan ihtiyaç duyacağı nakit ihtiyacının Fon tarafından karşılanabilme kabiliyetini ölçmektedir.
- c) Likidite Riski:** Nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit girişine veya hazır değere sahip bulunmaması, hazır değerlerinin zamanında nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon tarafından zarara uğrama ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle, makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

- d) **Karşı Taraf Riski:** Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.
- e) **Operasyonel Riskler:** Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.
- f) **Yoğunlaşma Riski:** Fonun bir veya sınırlı sayıda gayrimenkul projesine yatırım yapması halinde fon portföyündeki söz konusu varlıkların değerinde ortaya çıkacak riski ifade etmektedir.
- g) **Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
- h) **Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.
- 23.2. Kurucunun bünyesinde, Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.
- 23.3. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir.
- 23.4. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak Kurucu'nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.
- 23.5. Ayrıca gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tüm risk türleri Kurucu tarafından tanımlanmış olup, potansiyel riskler belirlenerek, riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Gayrimenkul yatırımlarına özel olarak finansman riski, likidite riski ve diğer maruz kalınabilecek risklerin ölçümüne ve takibine yönelik yöntemler ile fon portföyüne uygulanacak stres testleri ve senaryo analizleri ölçümlerinin sonuçları doğrultusunda alınabilecek önlemler kurucunun Risk Yönetimi Prosedüründe belirlenmiştir.
- 23.6. Sayılan faaliyetleri gerçekleştirecek Risk Yönetimi biriminin görev, yetki ve sorumlulukları da kurucu Yönetim Kurulu kararına bağlanan Risk Yönetimi Prosedürü'nde yer almaktadır. Risk ölçüm ve raporlamaları aylık sıklıkla yapılacaktır.
- 23.7. Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formunda (www.kap.org.tr) yer verilmektedir.

V. YATIRIM KOMİTESİ

24. Yatırım Komitesi

- 24.1. Kurucu, kendi bünyesinde işbu Sözleşme ve aşağıdaki usul çerçevesinde Yatırım Komitesi'ni oluşturacak ve yönetecektir.

Üyelerin belirlenmesi, görev süresi, toplantı ve karar nisabı

- 24.2. Kurucunun Yönetim Kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun

lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen Yönetim Kurulu Üyesi (Kurucunun tebliğ gereği zorunlu 3 (üç) üyesi) ve yatırımcı katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek asgari 1 (bir) üyeden oluşan toplam asgari 4 (dört) kişilik bir Yatırım Komitesi bulunur. Bu halde Yatırım Komitesi, asgari 1 (bir) üyesi yatırımcıları temsil eden, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimi üyelere toplam asgari 4 (dört) üyeden oluşur.

- 24.3. Yatırım komitesi en az 1 (biri) yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az 2 (ikisi) Kurucu tarafından belirlenen daimi üyelere toplam en az 3 (üç) üyenin katılımıyla toplanır ve en az 1 (biri) yatırımcı katılma payı sahiplerinin belirlediği üyenin olumlu yöndeki oyu olmak üzere çoğunlukla karar alır. Her halükarda alınan kararın geçerli olabilmesi için yatırımcıları temsil eden üyenin olumlu yönde oyu mutlak şarttır. Komite üyelerinden birinin vefatı veya görevden ayrılması halinde varsa dışarıdan atanan diğer yeni üye, vefat eden/görevden ayrılan üyenin oy haklarını haizdir.
- 24.4. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.
- 24.5. Yatırım Komitesi, Yönetici veya üyelerinin gerekli gördüğü zamanlarda toplanır. Üyelerin toplantıya video ya da tele-konferans yoluyla katılmasına izin verilebilir.
- 24.6. Yatırım Komitesi'nin her bir üyesi 1 (bir) oy hakkına sahiptir. Yatırım Komitesi, üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Yatırım Komitesi'nde oylar kabul veya ret olarak kullanılır; çekimser oy kullanılamaz. Ret oyu veren, isterse kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.
- 24.7. Yatırım Komitesi üyelerinden her birinin, Yatırım Komitesi'ni toplantıya çağırma ve toplantı gündemini belirleme yetkisi bulunmaktadır.
- 24.8. Yatırım Komitesi'nin mevzuat gereğince karar alınması gerekip de Yönetici'nin makul süre vererek yaptığı çağrıya rağmen toplanamadığı veya karar alamadığı durumlarda, Yönetici mevzuata uyum nedeniyle alınması gereken kararı bizatihi alabilir.

VI. KURUCUNUN SORUMLULUĞU ve SINIRLARI

25. Sorumluluk ve Sınırları

- 25.1. İşbu Sözleşme'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Tazmin Edilen Taraflar, işbu Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin işbu Sözleşme'nin 42. maddesine göre yapılacak yargılama sonucu hile, ağır kusur, ağır ihmal ve kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, işbu Sözleşme, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde doğrudan bir zarara yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı ve/veya Fona karşı sorumlu olmazlar.
- 25.2. Kurucu, Kurucu'nun Yönetim Kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi üyeleri; Fon ile ilgili konularla veya durumlarla ilgili olarak Yatırım Komitesi'nin ve Kurucu'nun verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri nedeni ile doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak, kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin kötü niyet, ağır ihmal, görevi kötüye kullanma oluşturmaması kaydı ile Fon'a rücu ederler.

VII. FİNANSAL RAPORLAMA VE FON VARLIKLARININ DEĞERLEMESİ

26. Finansal Raporlar

- 26.1. Kurucu, Fon'un finansal tablolarını ve finansal tablolarla birlikte portföy raporlarının, Yatırım

Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan sorumludur.

- 26.2.** Fon, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.
- 26.3.** Fon İçtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.
- 26.4.** Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.
- 26.5.** Söz konusu raporlar Kurucu internet sitesinden, Kurucunun genel merkezinden temin edilebilir.

27. Fon Portföyünün Değerlemesine İlişkin Esaslar

- 27.1.** Fon, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür.
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
 - Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
 - Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
 - Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
 - Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,
 - Portföye Kurulca değerlendirilmesi zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
 - Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
 - Katılma payı ihracının gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
 - Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
 - Portföyde yer alan gayrimenkuller için
 - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.
- 27.2.** Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.
- 27.3.** Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
- 27.4.** Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.
- 27.5.** Değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde

hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

- 27.6.** Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin SPK'ya gönderilmesini müteakip SPK onayı ile değiştirilebilir.
- 27.7.** Fon, portföylerinde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilir. Üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet alımına ara verilmesinden sonra fonun aynı gayrimenkul değerlendirme şirketinden tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.

VIII. FON GİDERLERİ ve FON'DAN YAPILACAK DAĞITIMLAR

28. Fon Giderleri

- 28.1.** Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %[30 (yüzdeotuz)]'dur. Ancak fon portföyüne alınan veya fon portföyünden çıkarılan gayrimenkul varlıklarına ilişkin oluşan tapu harcı, emlak vergisi ve benzeri ad altında ortaya çıkan masraflar söz konusu üst sınır limit hesaplamasından istisnadır. Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi işbu Sözleşme ve Fon ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.
- 28.2.** Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.
- 28.3.** Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %[30 (yüzdeotuz)]'dur.
- 28.4.** Fon yönetim ücreti fon portföy değerlerine göre kademelendirilmiştir. Kademelendirme bazlı yıllık yönetim ücreti oranları aşağıdaki gibidir:

Fon Portföy Değeri (TL)	Fon Yönetim Ücreti (yıllık) (%)
<750.000.000	0,90%
<750.000.000 < X < 1.200.000.000	0,80%
<1.200.000.000 < X < 2.000.000.000	0,70%
>2.000.000.000	0,65%

Bu halde yönetim ücreti, Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, yukarıdaki kademelendirme tablosunda yer verilen fon portföy değerleri esas alınarak tablodaki oransal değerlere denk gelen (yıllık) fon yönetim ücreti + BSMV olarak hesaplanır ve tahakkuk ettirilir. Ancak fon portföy değerinin, fon toplam değerinden düşük kalması durumunda bu ücret Fon Toplam Değeri üzerinden hesaplanır. Her halükarda fon yönetim ücreti aylık 300.000-TL + BSMV'nin altında olmayacaktır. Bu sabit ücret her yıl (TEFE+TÜFE)/2 enflasyon oranında artırılır. Hesaplanan fon yönetim ücreti her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucu'ya fondan ödenir.

29. Performans ücreti

- 29.1. Aksi kararlaştırılmadıkça Fon'a ilişkin performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
- 29.2. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

A.) Katılma payları ile ilgili harcamalar

B.) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fonların yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Fonların portföylerindeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Fonların portföylerindeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Fonların portföylerindeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında fonların mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kürtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve fonların faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- i) Fonlar adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- ı) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Fonların portföylerindeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- k) Fonların portföylerindeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- l) Fonların portföylerindeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- n) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- ş) Fonların portföylerindeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- t) Fonların portföylerindeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- u) Fonların taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- ü) Fonların taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

C.) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- a) Fonların mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

IX. FONUN FESHİ VE TASFİYESİ

30. Fonun Süresi

30.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

31. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiyesi

- 31.1.** SPK Düzenlemeleri'nde öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.
- 31.2.** Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.
- 31.3.** Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.
- 31.4.** Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.
- 31.5.** Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.
- 31.6.** Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay değeri açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.
- 31.7.** Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
- 31.8.** Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
- 31.9.** Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına

devreder.

- 31.10.** Katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

X. DİĞER KONULAR

32. Beyan ve Taahhütler

- 32.1.** Her bir Taraf, diğer Tarafa aşağıdaki beyan ve taahhütlerde bulunur ve diğer Tarafın, bu Sözleşme'nin tarihi itibarıyla Sözleşme'de belirtilen işlemler ile bağlantılı olarak söz konusu beyanlara dayanmakta olduğunu kabul ve teyit eder:

- a) Tüzel kişi Taraflar, Türkiye Cumhuriyeti veya kuruluş yeri kanunları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve geçerli şekilde varlığını sürdürmekte olan ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak iş ve faaliyetlerini sürdürmek için gerekli yetkiye sahip şirketler olup, gerçek kişi Taraflar ise gerekli fiil ehliyetine sahiptirler.
- b) Taraflar, işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerini yerine getirme, teslim etme ve ifa etme ve bu Sözleşme'de öngörülen işlemleri yürütme konusunda tam yetki ve salahiyyete sahiptirler.
- c) Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması ve yerine getirilmesi için tüm yasal gereklilikleri yerine getirmişlerdir. İşbu Sözleşme'de yer alan koşullara uygun olarak Taraflara geçerli ve hukuken bağlayıcı yükümlülükler getirilmiştir.
- d) Tarafların işbu Sözleşme'yi imzalaması ve teslimi (i) kuruluş sözleşmesi, işletme sözleşmesi, dâhili yönetmelikleri veya tüzüklerinde yer alan herhangi bir hükmü, doğrudan veya dolaylı olarak ihlal etmemekte, böyle bir hüküm ile çelişki yaratmamakta veya bunların ihlaline neden olmamaktadır; (ii) bilgileri dahilinde, taraf veya tabi olduğu herhangi bir sözleşme ve taahhüdü ihlal etmemekte, bunlarla çelişmemekte, bunların ihlal veya feshine neden olmamaktadır veya bunların kapsamında yer alan hükümleri değiştirmemektedir veya (iii) kendisi üzerinde bağlayıcı herhangi bir kanunun ihlalini teşkil etmemektedir ve bu Sözleşme'de öngörülen işlemleri ifası ve yerine getirmesi yukarıda sayılanlara sebep olmayacaktır.
- e) Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması veya bu Sözleşme'de öngörülen işlemlerin yerine getirilmesi ile bağlantılı olarak, taraf olduğu veya kendisi üzerinde bağlayıcı olan herhangi bir sözleşmenin ihlalinden veya bu tür bir sözleşme tahtında temerrüde düşülmesinden kaçınmak amacıyla herhangi bir üçüncü şahsın muvafakat veya onayını alma yükümlülüğü altında değildir.
- f) Taraflar, varlıklarının mülkiyetine sahip olmak ve varlıklarını işletmek ve faaliyetini, hâlihazırda yürütülmekte olduğu haliyle yürütmek için gerekli tüm lisanslara ve muvafakatlere sahiptir ve bildikleri kadarıyla, söz konusu lisansları veya muvafakatlerin iptali, askıya alınması veya tadiline yol açabilecek veya bunların yenilenmesine engel olabilecek herhangi bir durum söz konusu değildir. Taraflar bu maddede sayılan hallerin ortaya çıkmasını engelleyecek önlem ve işlemlerin yerine getirilmesinde, işbu sözleşme ve ilgili kanun hükümlerince sorumlulukları bulunduğunu anlar ve kabul eder.
- g) Taraflar, herhangi bir iflas işlemine konu değildir. Geçerli kanunlar uyarınca herhangi bir teknik iflas veya diğer benzer prosedürlere tabi değildir. Kendisi için tasfiye memuru atanması konusunda herhangi bir emir verilmemiş ve herhangi bir karar alınmamıştır ve Tarafların tasfiyesi için dilekçe ibraz edilmemiş ve toplantı gerçekleştirilmemiştir. Konkordato ilanı veya alacaklıları ile bir düzenleme akdetme amacı ile gönüllü herhangi bir düzenleme teklifinde bulunulmamıştır. Kendisine iflas emri veya bu tür bir emir ile ilgili bir dilekçe sunulmamıştır. Yatırımcıların gerçek kişi olması halinde işbu Yatırımcı, reşittir ve temyiz kudretini haizdir ve işbu Sözleşme'yi akdetmek, işbu Sözleşme kapsamındaki edimlerini ifa etmek ve işbu Sözleşme'de öngörülen

- işlemleri tamamlamak için gerekli ehliyeti ve yetkiyi haizdir.
- h) Taraflarca bilindiği kadarıyla, işbu Sözleşme’de gerçekleştirilmesi öngörülen işlemlere herhangi bir itiraz ileri süren, bunlara ilişkin şikâyet bildiriminde bulunan veya bunları geciktirmeyi, engellemeyi veya yasaklamayı amaçlayan veya bu işlemler ile bağlantılı olarak tazminat tahsil etmeyi veya sair tedbir elde etmeyi amaçlayan, söz konusu Tarafa karşı, derdest veya olası herhangi bir yasal işleme, icra işlemine veya sair bir işleme tabi değildir.
- i) Taraflar, işbu Sözleşme’ye katılırken ve Katılma Payı’nı satın alırken, İhtüzük, işbu Sözleşme ve buna ilişkin hazırlanan diğer belgeler dışında hiçbir materyal veya bilgiden yararlanmamışlardır.
- j) Her bir Yatırımcı, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere uygun olarak Nitelikli Yatırımcı olduklarını ve bu statüyü koruyacaklarını kabul ve taahhüt eder.
- k) Kurucu, aşağıda belirtilenleri kabul ve taahhüt eder:
- i) Fon, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler uyarınca, usulüne uygun olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olup, Yatırım Hedef ve Stratejisine uygun olarak faaliyet göstermek için tam yetkiye sahiptir. Fon’un kuruluşu ve tescili için gerekli yetki ve onaylar SPK dahil ilgili düzenleyici otoritelerinden alınmıştır.
- ii) İşbu Sözleşme’nin uygulanması ve yerine getirilmesi sırasında, Kurucu, organizasyonuna ilişkin belgelerinde veya Fon’un taraf olduğu herhangi bir sözleşme ya da diğer belgelerde veya Fon veya Kurucu’nun varlıklarını bağlayan veya Fon, Kurucu ve ilgili iştiraklerine ve varlıklarına uygulanabilecek tüm lisans, izin, imtiyaz, hüküm, karar, tüzük veya yönetmeliklerde yer alan hükümlerin ihlaline veya temerrüde düşmesine sebep olmayacaktır. Kurucu, yürürlükteki kanunlar uyarınca Fon’u kurmuş ve yapılandırmıştır.

33. Belirli Bir Getiri Sağlama Taahhüdünün Olmaması

- 33.1.** 24.1. Kurucu’nun önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, hatta ana paranın korunacağına dair herhangi bir sözlü-yazılı garanti vermediği, bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığı, bu yönde herhangi bir imada dahi bulunmadığı Yatırımcılar tarafından beyan ve kabul edilmektedir.

34. Şartlar

- 34.1.** Tarafların her biri aşağıda belirtilenleri yapmayı taahhüt eder:

- a) Her bir Yatırımcı, Kurucu’nun Fon Portföyü’nü kullanarak yapacağı yatırımlarla ilgili olarak resmi kurumlardan yetki belgesi elde etmek veya kurumlara tescil, başvuruda veya bildirimde bulunmak amacıyla diğer Taraflarla tamamen işbirliği içinde olacaktır.
- b) Tarafların, yürürlükteki kanunlara uygun olarak öngörülen işlemlerle ilgili bildirimde buldukları tüm belge ve bilgiler doğru, gerçek ve uygulanabilir kanun ve yönetmeliklere uygun olacaktır.
- c) Taraflar buradaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ile ilgili olarak talep edilebilecek tüm onay, izin, sözleşme ya da muafiyetleri, SPK dahil kamu kurumlarından ya da üçüncü şahıslardan temin edilecektir.
- d) Her bir Yatırımcı, bir Nitelikli Yatırımcı olarak, bu statüsünü kanıtlamak adına gerekli belgeleri temin etmesi gerektiğini ve SPK’nın herhangi bir soruşturmasında bu statüsüne ilişkin kanıtları sunacaktır. Yatırımcı’nın işbu kanıtları temin edememesi durumunda, bu durumun Fon ve/veya Kurucu için herhangi bir maliyet ve/veya zarar oluşturması durumunda, Yatırımcı Fon ve/veya Kurucu’nun bu masraf ve zararlarını sırasıyla tazmin edecek ve bu tazminat yükümlülüğü Fon süresinin sona ermesinden sonra da devam edecektir.

35. Gizlilik

- 35.1.** Bir diğer Tarafa ait Gizli Bilgi’yi elde eden Taraf, söz konusu Gizli Bilgi’yi korumak için, Gizli

Bilgi'nin sahibi olan Tarafın, en az kendisine ait Gizli Bilgi'yi korumak için gösterdiği özen derecesinde özen gösterecektir ve asgari olarak, Gizli Bilgi'yi (i) izinsiz ifşa, erişim, kullanım, tadile karşı; (ii) suiistimal, hırsızlık, tahribat veya kayba karşı veya (iii) söz konusu Gizli Bilgi'yi dikkate almama durumuna karşı korumak için makul ölçüde yeterli güvenlik uygulamaları ve prosedürleri benimseyecek, sürdürecektir ve bunlara uyacaktır.

35.2. İşbu madde hükümleri çerçevesinde her bir Taraf, Gizli Bilgi'yi, yalnızca, işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesini sağlamak için gerekli olduğu ölçüde kullanacak veya çoğaltacaktır. Buna ek olarak, her bir Taraf, işbu Sözleşme'de öngörülen amaçları yerine getirmek için söz konusu Gizli Bilgi'yi yalnızca bilmesi gereken personeline (ve yalnızca gerekli olan ölçüde) ifşa edecektir.

35.3. Taraflar, kendileri veya İlişkili Kişileri tarafından işbu Sözleşme'de öngörülen gizlilik hükümlerinin ihlal edilmesinden doğan zarar, masraf ve giderleri tazmin ile mükelleftir.

35.4. İşbu Sözleşme'de aksi belirtilen durumlar hariç olmak üzere, herhangi bir Tarafın, Mevzuat gereği veya yetkili bir mahkeme kararı uyarınca veya Gizli Bilgi'nin ifşa edilmesi konusunda kural koyma, emir veya talimat verme yetkisine sahip sair bir makamın kuralı, emri veya talimatı uyarınca hukuken herhangi bir Gizli Bilgi'yi ifşa etmek zorunda kalması halinde, söz konusu yükümlülüğe tabi olan Taraf, mümkünse ifşadan önce olmak üzere, durumu diğer Tarafa derhal yazılı olarak bildirecektir.

36. Kişisel Veri

36.1. Kişisel Veri, işbu Sözleşme kapsamında Taraflar'ın birbirine ilettiği, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ait her türlü bilgiyi ifade eder. Kişisel Veriler işbu Sözleşme çerçevesinde "Gizli Bilgi" niteliğindedir.

37. Amaç ve Talimat ile Sınırlılık

37.1. İşbu Sözleşme kapsamında Taraflar, veri aktarımına temel teşkil eden ilişkinin niteliğine bağlı olarak "Veri Sorumlusu" veya "Veri İşleyen" konumunda olabileceklerdir. Taraflar'dan birinin, diğer Taraf adına Kişisel Veri işlediği durumlarda ilgili Taraf (KVKK) kapsamında "Veri İşleyen" olarak kabul edilecektir. Bu durumlarda, bahsi geçen Taraf, Kişisel Veriler'i münhasıran karşı Taraf'ın talimatları doğrultusunda işlemekle yükümlü olup, talimatların dışında ve/veya kendi adına herhangi bir şekilde veri işleme faaliyeti gerçekleştiremeyecektir.

37.2. Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında temin edecekleri Kişisel Verilerin işlenmesi ile ilgili olarak KVKK öngörülen genel ilkelere ve işleme şartlarına gereği gibi uyacaklarını ve Kişisel Verileri Koruma Kurumu tarafından yayımlanan kararlara ve rehberlere uygun hareket edeceklerini kabul, beyan ve taahhüt eder.

37.3. Veri sorumlusu sıfatıyla Kişisel Veriler'i üçüncü bir kişiye aktaran Taraf, gerekmesi halinde ilgili veri sahiplerinden KVKK kapsamında açık rızanın alındığını ve ayrıca ilgili veri sahiplerine KVKK'nın 10. maddesi kapsamında gerekli bilgilendirmelerin yapıldığını kabul, beyan ve taahhüt eder.

37.4. Kişisel Veriler, verilerin aktarıldığı Tarafça münhasıran verilerin kendisine aktarılması ve işbu Sözleşme'deki yükümlülüklerini yerine getirmesi amaçlarıyla ile sınırlı olarak işlenebilir. Kişisel Veriler'in anılan kapsamın dışında herhangi bir şekilde işlenmesi, verileri aktaran Taraf'ın konuya ilişkin yazılı iznine tabidir.

37.5. Kişisel Veriler'in saklanması ve işlenmesi hususlarında üçüncü taraf hizmetlerinin kullanılması ve bu doğrultuda Kişisel Veriler'in yurtiçi veya yurtdışına aktarımının söz konusu olması halinde, Veri Sorumlusu'nun onayı doğrultusunda ilgili üçüncü taraflarla, Kanun ve yürürlükteki sair mevzuata uygunluğun sağlanması amacıyla gerekli sözleşmeler akdedilecektir.

37.6. Sözleşme süresi içerisinde aktarılan Kişisel Verilere ilişkin olarak İlgili Kişi ile ayrıca bir yasal/akdi

ilişki tesis edilmediği sürece, Taraflar arasındaki ilişkinin sona ermesi ile birlikte ilgili mevzuata uygun olarak silinecek veya yok edilecektir. Taraflar'dan her birinin, Kişisel Veriler'in saklanmasına ilişkin yasal bir zorunluluğunun bulunması halinde ise Kişisel Veri'yi saklamakla yükümlü olan Taraf, Kişisel Veriler'i ilgili mevzuat kapsamında gereken süre ve amaçla sınırlı olarak saklayabilecektir.

37.7. Mevzuattan kaynaklanan istisnai durumlar saklı kalmak kaydıyla, İlgili Kişi'nin Veri Sorumlusu'na karşı bulunacağı talepler, diğer Tarafı da bağlar.

38. Veri Güvenliği

38.1. Taraflar, gerek kendi personeli gerekse üçüncü taraflarca Kişisel Veriler'e yetkisiz bir şekilde erişilmesini, işlenmesini ve Kişisel Veriler'in kendisine aktarımı amacı dışında kullanılmasını engellemek üzere mevzuatta öngörülen önlemleri almakla yükümlüdür. Bu çerçevede, Taraflar'dan her biri, Kanun, ilgili mevzuat ve Kişisel Veriler'i Koruma Kurulu tarafından öngörülen tüm yükümlülükleri tam ve eksiksiz olarak yerine getireceğini, aksi takdirde oluşacak tüm zararlardan sorumlu olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

38.2. Kişisel Veriler'in, üçüncü bir tarafa aktarımının gerçekleştirilmesi halinde, Kişisel Veriler'i aktaran Taraf, veri aktarımının güvenli bir şekilde sağlanmasından sorumludur.

38.3. Veri güvenliğine ilişkin herhangi bir saldırı veya tehdit olması halinde, bu saldırı veya tehdiye uğrayan Taraf, en geç 24 (yirmi dört) saat içinde bu durumu yazılı olarak diğer Taraf'a bildireceğini ve bu durumun veri ihlali teşkil etmesi halinde, diğer Taraf'ın uğrayacağı tüm maddi ve manevi zararı tazmin edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

39. Mevzuat Değişikliklerinin Uygulanması

39.1. KVKK ve ilgili diğer mevzuatta meydana gelebilecek değişikliklerin işbu Sözleşme'nin tadilini gerektirmesi halinde, Taraflar söz konusu değişikliklerin en kısa sürede yapılabilmesi için makul çabayı göstereceklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler. Bununla birlikte, değişiklik yapılması gereken Sözleşme hükmü, Taraflarca bu hususta ilgili mevzuatta uygun görülen azami süre içerisinde bir aksiyon alınmamış olsa dahi, yeni/güncel yasal düzenlemenin yürürlük tarihi itibarıyla yeni/güncel mevzuata uygun şekilde uygulanacaktır.

40. Geçerlilik Tarihi ve Sona Erme

40.1. İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.

40.2. Fon'un işbu Sözleşme'nin 31. maddesi uyarınca sona ermesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve Taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır:

40.3. İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

41. Sözleşme Değişiklikleri

41.1. İşbu Sözleşme hükümleri, gerekli görüldüğü hallerde, tüm Taraflarca imzalanacak yazılı bir sözleşme ile tadil edilebilir.

41.2. Ancak Kurucu, ilgili mevzuattan, mahkeme kararlarından, yetkili otorite talimatları gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün tadilinin gerekmesi halinde, diğer Taraflar'a önceden bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

42. Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

- 42.1.** İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, işbu Sözleşme'den veya işbu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.
- 42.2.** Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya bu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.
- 42.3.** Uyuşmazlık 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.
- 42.4.** Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.
- 42.5.** Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır

43. Çeşitli Hükümler

43.1. Mücbir Sebep

Taraflardan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır.

İşbu Sözleşme çerçevesinde "mücbir sebepler", yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemeyen sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir.

Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

43.2. Sözleşmenin Bütünlüğü

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

43.3. Devir Yasağı

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Tarafların işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Tarafların yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

43.4. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması

İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun

değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

43.5. Bölünebilirlik

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

43.6. Geçerliliğini Sürdürme

İşbu Sözleşme Taraflardan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihden önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

43.7. Haklardan Feragat

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

43.8. Taraflar Arasında Yapılacak Bildirimler

Mevzuat uyarınca yapılması gereken finansal raporlar, fiyat, değerlendirme sonuçları ve benzeri bildirimler Kurucu'nun internet sitesi olan www.hanportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yapılacaktır.

Yukarıda sayılanlar dışındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer iletişimler aksi sözleşmede belirtilmemişse **yazılı** olacaktır. TTK madde 18/III uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, ilgili alıcıya hitaben, işbu Sözleşme veya eklerinde yer alan; (i) adreslere kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak veya (ii) elektronik posta adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir:

(i) HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ne gönderilecek ise:
Adres: Finanskent Mah. Finans Cad., Sarphan Finanspark A Blok Kat:10 No:272 Ümraniye / İstanbul
İlgili: İlker SIRTAKAYA
E-posta: info@hanportfoy.com ve fon@hanportfoy.com

(ii)'ne gönderilecek ise:

Adres :

E-posta :

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, yukarıda belirtilen tarihte Taraflar işbu Sözleşme’yi **2 (iki)** asıl nüsha halinde imzalamış olup, Taraflara Sözleşme’nin birer kopyası temin edilmiştir.

HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (VKN: 4562250542) adına, HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Kurucu/Yönetici	Kurucu/Yönetici HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
YATIRIMCI/(LAR)	

--	--	--	--

EK-1 - PAY ALIM TALİMATI

/ /

**HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Müdürlük**

HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu ve yöneticisi olduğu **(HV2) (HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)** fon için aşağıda detayı verilen FON ALIŞ işleminin yapılmasını rica ederiz.

İŞLEM HESAP	FON KODU	Alış/Satış	Pay Adedi	Tutar

Saygılarımızla,

Unvan/imza

İMZA

EK-2 - DEVİR PROTOKOLÜ

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca bir gayrimenkul yatırım fonu olan, **HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**'na ("Fon") Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [.....] ("Devralan") [.....]'den ("Devreden") [.....] tarihi itibarıyla [.....] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır. Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Fon'un kurucu ve Yöneticisi olan HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Fon ve Yatırımcılar'ı arasında [.....] tarihinde imzalanan ve Devreden'in [.....] tarihinde taraf olduğu Fon İhraç Sözleşmesi ("**İhraç Sözleşmesi**") 8. maddesine uygun olarak İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'nde kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

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

- 1) Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [.....] [YAZI] adet olacağını,
- 2) İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını; kabul, beyan ve taahhüt eder.

Tarih: _____

Ad/Soyad:

Unvan:

Tebliğat Adresi:

İlgili:

Faks numarası:

HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Fon'un Kurucu ve Yöneticisi olarak, Devralan'ın [.....] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [.....] [YAZI] TL karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı haline geldiğini İhraç Sözleşmesi'nin 8. maddesine uygun olarak kabul eder.

HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Ad:

Unvan:

Adres:

EK-3 - NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan şahsım, **HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**'na ("Fon") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("Katılma Payları") **tamamen özgür irademle kendi nam ve hesabıma gerçek faydalanıcı sıfatıyla** iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un yöneticisi konumundaki HAN Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ne sunar; bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını taahhüt ederim. Aşağıdaki hususları kabul, beyan ve taahhüt ederim:

1. Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin ihraç belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmasının, ihraççının veya ihraç belgesinde 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 ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
5. Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihraçı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, içtüzükten, ihraç belgesinden ve yatırımcı bilgi formundan öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
6. İhraç edilen Katılma Paylarının 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 faiz, 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, faiz 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. Kurulun kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Paylarını 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 tanımına kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
13. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan bir kişiye devri halinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Yönetici'ye bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,
14. İşbu beyanı **tamamen özgür irademle kendi nam ve hesabıma gerçek faydalanıcı sıfatıyla imzaladığımı**, kayıtsız, şartsız ve gayr-i kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

EK-4 - AYNİ DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

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

Saygılarımla,

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN