

XX.XX.2026 TARİHLİ
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DENİZ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ALTINCI GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Bu FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme”) XX.XX2026 tarihinde (“İmza Tarihi”);

- (1) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde portföy yönetim şirketi olarak Sermaye Piyasası Kurulu’ndan faaliyet izni almış ve merkezi Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli İstanbul adresinde bulunan, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 409441 Ticaret Sicil Numaralı, 0325014217400010 Mersis Numaralı, www.denizportfoy.com web sitesi adresli, 02123482000 telefon numaralı **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi** (“Kurucu” veya “Yönetici”);
- (2) Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde, Kurucu tarafından, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulmuş olan **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu** (“Fon”);
- (3) İmza Tarihi’nde Sözleşme’nin ve Nitelikli Yatırımcı Beyanı’nın (**Ek-1**) imzalanması suretiyle Katılma Payı iktisap ederek Sözleşme’nin sonunda bilgileri bulunan yatırımcılar (her biri ayrı ayrı “Yatırımcı” ve birlikte “Yatırımcılar”).

arasında akdedilmiştir. Yönetici, Fon ve Yatırımcılar bundan böyle hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

KONU, TANIMLAR VE AMAÇ

1. SÖZLEŞME’NİN KONUSU

1.1. Sözleşme, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) md13/13 uyarınca Yatırımcı ile Fon arasında imzalanması zorunlu bir sözleşme olup, ilgili Tebliğ’in EK-4’ünde yer alan asgari unsurların düzenlenmesi amacıyla akdedilmiştir.

1.2. Sadece Nitelikli Yatırımcılar Fon’a yatırım yapabilecektir.

2. TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

2.1. Tanımlar

Sözleşme’de aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler, bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler:

“**Devir**” Katılma Payları’na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi’ye devri veya Katılma Payları’nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir Takyidat’ın kurulmasını veya bu amaçlarla

sözleşme imzalanmasını ifade eder.

“En Uygun Haberleşme Vasıtası” Tebliğ’de tanımlanan KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ifade eder

“Fon Dokümanları” İç Tüzük, İhraç Belgesi ve bu Sözleşme’yi ifade eder.

“Fon Malvarlığı” Sözleşme madde 7’ye uygun olarak Fon’un sahip olacağı tüm malvarlığını ifade eder.

“Fon Toplam Değeri”: Fon Portföy Değeri’ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.

“Fon Portföy Değeri” Fon portföyündeki varlıkların Kurul’un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde bulunan değerlendirilmesi neticesinde değeri ifade eder. .

“Fon Süresi” Sözleşme madde 21’de belirtilen süreyi ifade eder.

“Gizli Bilgi” Sözleşme madde 24’de kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Gayrimenkul Yatırımları” Tebliğ uyarınca gayrimenkul yatırımları olarak kabul edilecek yatırımları ifade eder.

“Hesap Dönemi” Ocak ayının 1. (birinci) gününden başlayan ve Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder; ve fakat birinci Hesap Dönemi, Fon’un kurulduğu tarihten itibaren başlayan ve o senenin Aralık ayının 31. (otuz birinci) günü sona eren dönemi ifade eder.

“İç Tüzük” Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Gayrimenkul Şemsiye Fonu iç tüzüğünü ve bu iç tüzükte zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“İhraç Belgesi” Sermaye Piyasası Kurulu’nun **27.02.2025** tarih **11/389** sayılı kararı ile onaylanmış Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları’na ilişkin ihraç belgesini ve bu ihraç belgesinde zaman zaman yapılabilecek olan tadilleri ifade eder.

“İş Günü” cumartesi, pazar ve resmi tatiller hariç olmak üzere, bankaların Türkiye Cumhuriyeti’nde açık olduğu ve işlem yaptığı günü ifade eder.

“KAP” Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu ifade eder.

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

“Fon Birim Pay Değeri” Fon Toplam Değeri’nin Katılma Payları’nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“Kişi” herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel

kişiliği bulunmayan kuruluşu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, resmi makamı veya bir alt kuruluşunu ifade eder.

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

“**Nitelikli Yatırımcılar**” Kurul’un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri ifade eder.

“**Performans Ücreti**” Sözleşme madde 18.1’de kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**Portföy Saklayıcısı**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) çerçevesinde portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu ifade eder.

“**Portföy Yönetim Tebliği**” Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1)’ni ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Düzenlemeleri**” Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ, Portföy Yönetim Tebliği, Yatırım Fonları Tebliği, Yatırım Fonları Rehberi, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2), Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) dahil olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından zaman zaman yayınlanabilecek diğer tüm tebliğleri, rehberleri, kararları formları ve bunlarla sınırlı olmaksızın diğer tüm düzenlemeleri ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Kanunu**” 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu ifade eder.

“**Sermaye Piyasası Kurulu ve Kurul**” Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“**TBK**” 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ifade eder.

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

“**Tebliğ**” Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’ni ifade eder.

“**TTK**” 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ifade eder.

“**USD**” veya “**Amerikan Doları**” Amerika Birleşik Devletleri yasal para birimini ifade eder.

“**Üçüncü Kişi**” Sözleşme’nin Taraf’ı olmayan Kişi’yi ifade eder.

“**Yatırımcı**” Sözleşme hükümlerine uygun olarak Katılma Pay(lar)ı sahibi olacak Nitelikli Yatırımcı’yı ifade eder.

“**Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği**” Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**” Tebliğ’in 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Yönetici tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

“**Yönetici**” Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının ilgili yasal zorunluluklarına uygun özelliklere sahip olan ve Fon’un kurucusu ve/veya yöneticisi olarak hareket eden Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi’ni ve ileride Sözleşme’ye uygun olarak değişmesi halinde yerine gelecek portföy yönetim şirketini ifade eder.

“**Yönetim Ücreti**” Fon’un yönetimi için Fon’dan Yönetici’ye ödenecek ücreti ifade eder.

3. FON’UN AMACI VE YATIRIM STRATEJİSİ

Taraflar, Fon’un yatırım stratejisi kapsamında, Fon tarafından değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınabileceğini, satılabileceğini, kiralanabileceğini, kiraya verilebileceğini ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabileceğini; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar portföye edilebileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Taraflar, Yatırımcının menfaatlerine uygun olması durumunda, Fon tarafından satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebileceğini ve satılan varlıkların satış bedelinin alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Tüm yatırımlar, Tebliğ’in 18’inci ve 19’uncu maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıda yer alan hususlara dikkat edilecektir:

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

4. FON’UN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyü, Portföy Yönetim Tebliği’nde yer alan ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ’de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

Fon Malvarlığı’na aşağıdaki sınırlamalar uygulanacaktır:

- a) Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. 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.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane,

ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

- c) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, Tebliğ'in 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.
- d) 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 devredebilirler.
- e) 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 verebilirler.
- f) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- g) Fon gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- h) Fon kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- i) Hiçbir surette 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 edemezler.
- j) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- k) Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- l) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- m) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun Hesap Dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
- n) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.
- o) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

5. FON'UN RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırımcılar, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini Yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinin değişmesi, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

- a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- b- Faiz Oranı Riski:** Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- c- 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.
- d- Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.
- e- Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

4) Vaad Yöntemine Dayalı İşlemler Riski: Fon portföyüne vaad yöntemine dayalı işlemler dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığını ifade eder.

5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Fon'un temel stratejisi gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak olduğundan, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içermektedir.

7) 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.

8) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

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

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

6. PORTFÖYDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur. Fon'un Portföy Saklayıcısı Denizbank A.Ş. olacaktır.

7. FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİ

Kurucu, Fon malvarlığının Yatırımcı lehine ve Yatırımcı'nın çıkarımı gözetecek şekilde, Portföy Yönetim Tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, Tebliğ, Fon Dökümanlarında belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetilmesinden sorumludur.

8. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SINIRLANDIRILMASI

8.1. Sözleşme'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın Yönetici ve Yönetici'nin yönetim kurulu üyeleri ile Yönetici'nin Yatırım Komitesi'ne atadığı üyeler ("Temsilciler"); Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin ve zarara yol açan fiillerin kesinleşmiş bir yargılama sonucu hile, ağır kusur veya kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, Sözleşme, Fon Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verildiği durumlar haricinde Yatırımcı'ya veya Fon'a karşı sorumlu olmazlar.

- 8.2.** Yönetici'nin Yatırım Komitesi ve/veya bilfiil Yatırımcı'dan talep ettiği bilgi ve belgelerin zamanında Yönetici'ye ya da ilgili kurum ve kuruluşlara temin edilmemesi veya yanlış, eksik olması nedeniyle doğacak adli ve/veya idari cezalardan Yönetici sorumlu değildir.
- 8.3.** Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyonu, ticari iş veya faaliyetleri nedeniyle ve/veya Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullere ilişkin olarak; Yönetici'nin, Temsilciler'in uğrayabilecekleri her türlü ceza, taraf olunan hukuki anlaşmazlıklar neticesinde aleyhe verilen kararlardan ötürü ödenmesi gereken tutarlar, bunlara ilişkin avukatlık ücretleri, yargılama, bilirkişi masrafları ve ferileri dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm harcamalar ("Ödemeler") Fon tarafından karşılanacaktır.
- 8.4.** Yönetici ve Temsilciler, Fon ile ilgili konularla ilgili olarak Yatırım Komitesi kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemler nedeniyle maruz kaldıkları Ödemeler'i, kendi takdirlerine bağlı olarak, A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı tarafından atanan Yatırım Komitesi üyesine veya Fon'a rücu etme hak ve yetkisine sahiptir.
- 8.5.** A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı tarafından atanan Yatırım Komitesi üyeleri Katılma Payı Değeri'ni, Fon Portföy Değeri'ni veya Fon Toplam Değerini etkileyecek, Fon'un yatırım stratejisi ile uyumsuz veya aykırı nitelikteki gayrimenkullerin Fon Portföyüne alınması ve/veya ilgili gayrimenkullerin satılması dahil olmak üzere Fon'un gayrimenkul yatırım portföyünün yönetimi ile ilgili alınan kararlara ilişkin olarak; Yönetici ve Temsilcilerine herhangi bir ad altında hak, iddia, itiraz, başvuru; dava, tazmin veya benzeri hukuki yaptırım talebinde bulunamazlar.
- 8.6.** Fon nakit varlığının bu Ödemeler'in tamamını zamanında ödemeye yeterli olmaması durumunda ihtiyaç duyulan miktar Kurucu tarafından bildirilecek süre içerisinde Yatırımcı tarafından Katılma Payı sahipliği oranında Fon'a ödenecektir. Ödemeler'in Fon'dan ödenmesine izin verilmediği durumlarda veya Yatırımcı'nın Fon'a Kurucu'nun bildirdiği süre içinde ödememesi durumunda Kurucu hukuki sorumluluklarını yerine getirmek için Ödemeler'i kendi hesabından ödeyebilir. Bu durumda Yatırımcı Kurucu'nun durumu belgeleyen ilk yazılı talebi üzerine bu miktarı derhâl, Fon tarafından ödemenin yapılmasına izin verilmediği durumlarda işleyecek faiz ile birlikte Kurucu'nun hesabına, diğer hallerde Kurucu'ya ödenmek üzere Fon'a ödeyecektir. Kurucu'nun aynı zamanda Fon'dan Yatırımcı'ya ödenecek tüm rakamlardan ilgili alacağını işleyecek faiz ile birlikte takas etme hakkı bulunmaktadır. Bu madde uyarınca bu işlemlerde işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.

9. YATIRIM KOMİTESİ

- 9.1.** Fon nezdinde, üçü Yönetici tarafından biri Yatırımcı tarafından aday gösterilecek dört kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi kurulacaktır. Yatırım Komitesi üyelerinin mevzuatta yer alan özellikleri taşıması zorunludur.

Yönetici tarafından atanan üyeler:

- 1- Haldun Alperat / Genel Müdür
- 2- Yeşim Şimşek / Yönetim Kurulu Üyesi

3- Mustafa Özdeş Tuğlu / Yönetim Kurulu Üyesi

Yatırımcı tarafından atanan üyeler:

1- Ebru Şenkaya

- 9.2.** Yatırım Komitesi'nde Kurucu tarafından atanan üyelerin oyu 1 oy sayılacaktır. A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı tarafından atanan üyenin 4 oyu olacaktır. Yatırım Komitesi Kurucu'nun en az 2 yatırım komitesi üyesinin ve A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı tarafından atanan üyenin katılımı şartı ile en az 3 üye ile toplanacaktır. Toplantıda kararlar en az 4 oy ile alınacaktır.
- 9.3.** Yatırım Komitesi'nde geçerli bir karar alınabilmesi için A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı'nın toplantıya katılmış olması ve ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şarttır. Yönetici'nin Madde 9.6'da yer alan hususlarda veto hakları saklıdır.
- 9.4.** Yasal zorunluluk nedeniyle veya Fon'un yönetimi ile ilgili olmak kaydıyla Fon'un malvarlığını korumak, Yatırımcı lehine ve Yatırımcının çıkarını gözetmek amacı ile acil bir karar alınması gereken durumlarda, çağrı ile tarih ve saati belirlenen ilk toplantıda A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı'nın toplantıya katılmaması sebebiyle karar alınamaması durumunda Yönetici, Yatırım Komitesi kararı veya onayı aranmaksızın karar alabilir ve bu kapsamda gerekli tüm tedbirleri almaya yetkili olur.
- 9.5.** Yatırım Komitesi, Sözleşme uyarınca kendisine tanınan hak ve yetkiler çerçevesinde faaliyet gösterir. Sözleşme kapsamında belirtilen diğer hollere ek olarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, İç Tüzük, İhraç Belgesi ve Sözleşme'nin hüküm ve koşullarına uygun olarak (Yönetici'nin Madde 9.6 da yer alan hususlarda veto hakkı saklı kalmak üzere), aşağıdaki hususlarda karar almaya yetkilidir.
- Yeni yatırım yapılması veya yatırım teklifinde bulunulması;
 - Fon portföyündeki varlıkların satışı;
 - Fon Portföyünde yer alan gayrimenkulün ve/veya herhangi bir kısmının satılması, kiralanması veya kiraya verilmesi, gayrimenkul üzerinde ipotek de dahil olmak üzere takyidat kurulması veya gayrimenkulün herhangi bir kısmına ilişkin olarak herhangi bir sözleşme akdedilmesi;
 - Fon portföyü standartlarına uygun nitelikte bir gayrimenkul iktisabı, ilgili gayrimenkullere ilişkin olarak satış kira, yönetim hizmetleri ile ilgili ve Fon Portföyünün geliştirilmesi için karar verilmesi;
 - Fon'un Sözleşme'de ve Fon Dökümanlarında düzenlenen amacını da göz önünde bulundurmak kaydıyla, Fon portföyünde yer alan varlıklara ilişkin olarak bu varlıkların değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir ilişkiye girilmesi;
 - Fon Dökümanlarında belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı hakkında karar verilmesi;
 - Gayrimenkulün bakımı, onarımı, tadilatı, güvenliği, profesyonel yönetici ile çalışılması gibi gayrimenkulün işletilmesi ile ilgili giderler ve hizmet alınacak kişi ya da kurumlar;
 - Fon ve Fon'a, gayrimenkullerin kiracıları veya üçüncü kişilere hizmet sağlayan hizmet sağlayıcısı kuruluşlar arasında esaslı bir uyuşmazlık çıkması halinde, herhangi bir hukuki çare başvurulmasına gerek olup olmamasından bağımsız olarak hukuki süreç ve/veya sulh süreci boyunca uyuşmazlığa ilişkin kararların alınması;
 - Kredi veya faizsiz finansman kullanımı, türev işlem, repo veya Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılması;
- 9.6.** Yatırım Komitesi'nin aşağıdaki nitelikteki kararları, Yönetici tarafından aday gösterilen üyelerin herhangi birinin kararı ile veto edilebilir. Veto edilen kararlar uygulanmayacak olup, bu konuda

karar alma yetkisi Yönetici'ye ait olacaktır.

- a) SPK düzenlemelerini veya ilgili diğer mevzuat hükümlerini ihlal eder nitelikteki kararlar,
- b) Sözleşme'de belirtilen yatırım stratejisine veya Fon Dokümanlarına aykırı
- c) Portföy yönetim ilkelerine aykırı kararlar,
- d) Yönetici'nin tabi olduğu uyum düzenlemelerine aykırı kararlar,
- e) Hileli bir faaliyete neden olacak nitelikteki kararlar,
- f) Yönetici için "itibar kaybı riski" teşkil edebilecek nitelikteki kararlar,
- g) Gayrimenkulün gelirlerinin, giderlerini karşılamadığının veya yakın gelecekte karşılamama riskinin öngörülmesi durumunda bu riske ilişkin alınacak tüm kararlar,
- h) Fon Dokümanlarında değişiklik yapılmasına dair teklif ve/veya kararlar,
- i) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğince yayınlanan, Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kurallarına aykırılık teşkil eden kararlar.

9.7. Yatırım Komitesi üyeleri, ilgili üeyi atayan Taraf tarafından her zaman görevden alınabilir. Tereddüde mahal vermemek adına açıklamak gerekirse;A1 Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan Yatırım Komitesi üyeleri ancak A1 Grubu Katılma Payı sahibinin ön onayı ile Kurucu tarafından görevinden alınabilir. A1 Grubu Katılma Payı sahibi tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan üyelerden herhangi birinin istifası, görevden alınması veya görev süresinin dolması veya başka bir nedenle görevinin sona ermesi hâlinde, A1 Grubu Katılma Payı sahibi tarafından aday gösterilen ve Kurucu'ya yazılı olarak bildirilen üye, Kurucu tarafından atanacaktır.

9.8. Yönetici, Yatırım Komitesi üyelerinin atanması, değiştirilmesi için Kurul'a gerekli başvuruları yapar ve gerekli tüm diğer işlemleri yerine getirir.

9.9. A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı'nın A1 Grubu Katılma Payları'nın tamamının mülkiyetinin üçüncü bir Kişi'ye devredilmesi durumunda Yatırımcı'nın atadığı üyelerin Yatırım Komitesi'ndeki üyeliği derhal sona erer. . A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırımcı'nın A1 Grubu katılma paylarının mülkiyetinin kısmen üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda devredilen paylar A1 Grubu katılma payı niteliğini kaybeder, bu durumda A2 Grubu katılma payına dönüştürülerek devredilebilir.

9.10. Yatırım Komitesi, Sözleşme'de gerekli kılınan hallerde veya Kurucu/tarafından gerekli görüldüğü hallerde çağrı üzerine toplanır.

9.11. Yatırım Komitesi toplantılarına üyelerin, telekonferans veya video konferans aracılığıyla da yapılabilir. Bunun yanında ilgili hususun kağıt üzerinde incelenip imzalanması yoluyla da üyelerin oylarının toplanması mümkündür.

9.12. Yönetici, Yatırım Komitesi'nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi'nin toplantı tutanaklarını, bu deftere ekler. Yönetici'nin Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış ve Yönetici tarafından kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

10. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,

ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtaçlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşirse dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bu Sözleşme'de 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,

ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

i) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) (Varsa) 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 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 alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

ş) Fon portföyündeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,

t) Fon portföyündeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,

u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

ü) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,

v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

11. FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI

Fon'da oluşan kar, Katılma Paylarının İç Tüzük'te belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.

. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Fon Yatırımcılara, dağıtılabilir kâr olması ve Yatırım Komitesinin karar vermesi halinde Sözleşme'nin 18.2.maddesinde belirtilen esaslara uygun şekilde kar dağıtımı yapılacaktır.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil olmak üzere fona ait tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

12. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden ilk iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir ve açıklanabilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır.

13. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI

13.1.Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla fon toplam değerinin günlük %0,000822'si [yıllık yaklaşık %0,30 (bindetiç)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 işgünü içinde Kurucu ile dağıtıcı kuruluş arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre Kurucu'ya ve dağıtıcı kuruluşa Fon'dan karşılanır. Şu kadar ki; 2026 yılı için fondan tahsil edilecek yönetim ücreti 5.000.000 TL (beşmilyon) + BSMV'yi aşmayacaktır. 2027 yıl başında ve sonraki yılların başında Ocak ayında bu tutar önceki yıl gerçekleşen yıllık enflasyon oranında artırılır. Artışa esas teşkil edecek enflasyon oranı her yıl için (TÜFE + ÜFE) / 2 şeklinde hesaplanacaktır.

13.2.Portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değerine göre üst sınırı yıllık

%30 (yüzdeotuz)'dur. Fon'dan, performans ücreti tahsil edilecek olması halinde performans ücreti bu orana dahil değildir.

13.3.Herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, ilgili vergi ödemeleri ve Kurul'a yapılacak ödemeler dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere sair vergi, resim, harçlar, Fon'un olağan işleyişi ve idaresi kapsamında yapılması gereken ödeme ve harcamalar için Yatırım Komitesi'nin onayının alınması gerekmez ve Yönetici bu ödemeleri kendi takdirinde olmak üzere gerçekleştirebilir.

14. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

14.1.Genel Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

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.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

Katılma payının satışı, Fon Birim Pay Değerinin tam olarak nakden veya ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, katılma payı sahiplerinin paylarının nakde çevrilmesi veya ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Sözleşme'nin 19. Madde hükümleri saklı kalmak kaydı ile; Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, 18. maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, 29. maddenin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla , katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Mevcut yatırımcıların veya bu Sözleşme içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, Yatırım komitesi kararı olması koşuluyla, yatırım komitesi kararında belirtilen tarihe özgü belirlenecek esaslara göre Fon Birim Pay Değeri hesaplanabilir.

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.

14.2. Talep Toplama Dönemleri

Fonun ilk talep toplama dönemi 16.02.2026 ila 28.02.2026 arasındadır. İlk talep toplama döneminde verilen alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden iş günü gerçekleştirilir.

- İlk talep toplama döneminde bir adet A grubu payın birim pay değeri 1.000 TL (Bin Türk Lirası), bir adet B grubu payın birim pay değeri TCMB tarafından alım talimatının gerçekleştirileceği günden bir önceki iş günü saat 15.30'da ilan edilen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 Türk Lirası (TL) karşılığı Amerikan Doları (USD) olarak ve bir adet C grubu payın birim pay değeri TCMB tarafından alım talimatının gerçekleştirileceği günden bir önceki iş günü saat 15.30'da ilan edilen Avrupa Para Birimi (EUR) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 Türk Lirası (TL) karşılığı Avrupa Para Birimi (EUR)'dir.

İlk talep toplama dönemi haricinde verilecek katılma payı alım satım talimatlarına ilişkin aşağıdaki

kurallar geçerlidir.

İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra B ve C Grubu payların birim pay değeri A Grubu payların TL cinsinden hesaplanan birim pay değerinin TCMB tarafından ilgili değerlendirme günü saat 15.30'da USD ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurallarına göre hesaplanacaktır.

14.3. Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcılar tarafından her ayın ilk iş gününden son iş gününe kadar alım talimatı verilebilir. Söz konusu alım talimatları ilgili iş günü saat 09:00 ila 13:30 saatleri arasında verilebilecek olup bu saatlerin dışında alım talimatı verilemez. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verildiği ayın son iş günü hesaplanarak takip eden ilk iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen Fon Birim Pay Değeri üzerinden talimatın verildiği ayı takip eden ayın ilk iş günü gerçekleştirilecektir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

14.4. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında; talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda tespit edilen Fon Birim Pay Değeri açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın son iş günü hesaplanan pay sayısı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

14.5. Alım Talimatı Nemalandırma Esasları

Verilen alım talimatlarının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında adına para piyasası fonları, kısa vadeli borçlanma araçları fonları veya ters repo'da nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılabilir. Ayrıca nemalandırma aracının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile değiştirilmesi mümkündür.

14.6. Alım Satım Talimatlarının İptal Esasları

Talep toplama döneminin herhangi bir anında yatırımcılar tarafından iletilen talepler, talep toplama süresinin son günü saat 13:30'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir.

14.7.Satım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcılar tarafından her ayın ilk iş gününden son iş gününe kadar satım talimatı verilebilir. Söz konusu satım talimatları ilgili iş günü saat 09:00 ila 13:30 saatleri arasında verilebilecek olup bu saatlerin dışında alım talimatı verilemez. Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verildiği ayı takip eden altıncı ayın son iş günü hesaplanan ve bir sonraki iş günü açıklanan fiyat raporunda tespit edilen Fon Birim Pay Değeri üzerinden talimatın verildiği ayı takip eden altıncı ayın son iş gününü takip eden ikinci iş günü gerçekleştirilecektir. . Bununla birlikte fonda yeterli miktarda nakit bulunması durumunda yatırım komitesi kararı ve Kurucu yönetim kurulu onayı ile satım talimatlarının gerçekleştirilmesi bu maddede belirtilen sürelerden daha önceki bir tarihte gerçekleştirilebilir. Bu durumda ödemenin yapılacağı tarih ve ödemeye esas teşkil edecek birim pay değerinin hesaplanmasına ilişkin esaslara yatırım komitesi kararında yer verilir.

Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

14.8.Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Satım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen satım bedeli talimatın verildiği ayı takip eden altıncı ayın son iş günü hesaplanacak fiyat raporunda hesaplanan Fon Birim Pay Değeri üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen iki iş gününde gerçekleştirilir.

14.9.Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devrine İlişkin Esaslar

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşla iletilmesi ve İhraç Sözleşmesi'nin imzalanması zorunludur.

Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucu'nun onayının alınması zorunludur.

Katılma Paylarını devralmak isteyen kişi ve/veya kuruluşun Nitelikli Yatırımcı vasfını haiz olduğunu gösterir bilgi ve belgeleri sağlaması gerekmektedir. Ancak, Yatırımcı'nın mirasçıları için, gerek miras payı olarak intikali aşamasında bu şartlar aranmayacaktır.

Katılma paylarının BİST'te işlem görmesi ve BİST'te nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

B ve C grubu payların Türkiye’de yerleşik yabancılar ve dışarıda yerleşik kişiler dışındaki kişilere devredilmesi halinde, devredilen paylar, devir tarihi itibarı ile A2 grubu paylar ile değiştirilir. İade alınan B ve C grubu paylar yerine verilen A2 grubu payların alış maliyetinin hesaplanmasında, TCMB tarafından devri tarihinden bir önceki iş günü saat 15.30’da USD ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurları esas alınır.

15. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları A Grubu (A1 Grubu katılma payı ve A2 olmak üzere gruplara ayrılmıştır), B Grubu ve C Grubu olarak gruplara ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılar, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir.

Bu doğrultuda; B Grubu katılma payları ve C Grubu Katılma payları, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılar, dışarıda yerleşik kişilere ve 11/02/2010 tarihli ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere ihraç edilecek paylardır.

A Grubu katılma paylarının Fon Birim Pay Değeri Türk Lirası (TL), B Grubu katılma paylarının Fon Birim Pay Değeri Amerikan Doları (USD), C Grubu katılma paylarının Fon Birim Pay Değeri ise Avrupa Para Birimi (EUR) cinsinden açıklanır.

A1 Grubu katılma payı sahibi Yatırım Komitesinin Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca atanması zorunlu 3 (üç) üyesi dışındaki ilave 1(bir) üyesini aday gösterme imtiyazına sahip olup, A1 Grubu katılma payı münhasıran *** TC Kimlik Numaralı E**** Ş****’ye ihraç edilecektir.

E**** Ş****dışında hiçbir Yatırımcı Fon’da A1 Grubu katılma payı sahibi olamaz.

16. FON PORTFÖYÜNÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıklar Tebliğ, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi’nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

Fon Toplam Değeri, fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir. Katılma paylarının itibarı değeri yoktur. Fon Birim Pay Değeri, Fon Toplam Değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki

iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır. Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

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.

Fon portföyündeki varlıkların değer tespitine ilişkin gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

17. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

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

18.1. Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline İlişkin Esaslar

Fon Portföyünden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

18.2. Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Dağıtılabilir kârlar, geçmiş döneme ve gelecek 3 aylık döneme ait gider ve vergilerin çıkarılmasından ve gayrimenkullerin bakımına ve Fon'a ilişkin olarak gelecek 3 aylık dönem için öngörülen gider ve masraflar için kararlaştırılan yedek akçenin ayrılmasından sonra elde edilen net gelirleri ifade eder.

Dağıtılabilir kârlar: Yatırımcı'ya ve varsa diğer yatırımcılara sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırım Komitesi kararı ile Fon tarafından kâr dağıtılabilir.

Yatırım Komitesi'nin, Fon'un kar paylarının (Dağıtılabilir karların) Yatırımcı'ya dağıtılmasına karar vermesi halinde, dağıtım işlemi Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takiben havale yoluyla, nakit olarak ve Türk Lirası cinsinden gerçekleştirilir.

19. FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya aynı olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan Katılma Payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

Fon katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Sözleşme'nin 14.1. maddesinde belirtilen şekilde değerlendirme raporu hazırlanır.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme, taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden bir ay içerisinde satış talimatlarına esas fiyat üzerinden gerçekleştirilir.

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

İlk talep toplama dönemi haricinde fon katılma paylarının alım satımı yalnızca Fon Birim Pay Değeri üzerinden yapılacaktır. Ancak Fonun nakit ihtiyacını karşılamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmek amacıyla, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine En Uygun Haberleşme Vasıtasıyla bildirilir.

21. SÜRESİ, SONA ERMESİ VE TASFİYESİ

21.1. Fon Süresi

Fon Süresizdir.

21.2. Fon'un Sona Ermesi ve Tasfiyesi

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

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

Fon'un, Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci 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.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve En Uygun Haberleşme Aracı Vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un 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 İş Günü içinde Kurul'a gönderilir.

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

Fon'un Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

22. BEYAN VE TAAHHÜTLER

22.1. Taraflar'dan her biri, diğer Taraflar'a aşağıda yer alan hususların Sözleşme'ye taraf oldukları tarihte doğru ve gerçek olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder:

- (a) Taraflar, Sözleşme'yi imzalamak ve Sözleşme ile bağlanmak ve Sözleşme altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahiptir.
- (b) Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmeler, belgeler, beyanlar, taahhütler ve dokümanlar, imzalayan Taraf açısından geçerli ve borç doğurucu şekilde imzalanmıştır ve imzalanacaktır.
- (c) Fon Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmelerin, belgelerin, beyanların, taahhütlerin ve dokümanların geçerliliğini veya uygulanabilirliğini etkileyebilecek nitelikte, imzalayan Taraf aleyhine açılan derdest herhangi bir yasal takip bulunmamaktadır.
- (d) Fon Dokümanları, imzalayan Taraf'ın taraf olduğu bir başka sözleşmeye bir aykırılık teşkil etmemektedir.

22.2. Her bir Yatırımcı, (i) Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı (Ek-1) imzaladığını, (ii) Nitelikli Yatırımcı olduğunu, (iii) Nitelikli Yatırımcı olarak kalacağını, (iv) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Yönetici'ye ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'na gecikmeksizin temin edeceğini, (v) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hallerinde, Fon'un veya Yönetici'nin uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşme'yi imzalarken Nitelikli Yatırımcı olan Yatırımcı'nın daha sonra Nitelikli Yatırımcı

sıfatını kaybetmesi halinde, Yatırımcı, bu durumu derhal ve yazılı olarak Yönetici'ye bildirmekle yükümlüdür. Yatırımcı'nın bildirimde gecikmesi veya hiç bildirimde bulunmaması halleri de dahil olmak üzere, söz konusu bildirim Yönetici'ye ulaşana dek Yatırımcı'nın Fon'a ve Yönetici'ye karşı sorumluluğu ve bu maddede öngörülen tazmin yükümlülüğü devam edecektir. Ancak bu madde hiçbir şekilde Yatırımcı'nın Sermaye Piyasası Düzenlemeleri'nden kaynaklanan sorumluluğuna hanel getirmeyecektir.

22.3. Yönetici, Fon'un Sermaye Piyasası Düzenlemeleri başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun bir şekilde kurulduğunu ve varlığını sürdürdüğünü kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

23. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER

23.1. Her bir Taraf, kanunen zorunlu olarak veya Sermaye Piyasası Kurulu dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir kamu otoritesi tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili otoritelere sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir işbirliği içerisinde hareket edeceğini diğer Taraflar'a karşı taahhüt eder.

23.2. Her bir Taraf, Fon Dokümanları ile ilgili olarak diğer Taraflar'a sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

24. GİZLİLİK

24.1. Gizli Bilgi

Taraflardan her biri, bu Sözleşme'nin varlığı ve içeriğine ilişkin herhangi bir suretle edindiği müşteri sırrı, kişisel veri dahil her türlü bilgilerin ve ayrıca bu Sözleşme kapsamında Taraflar'ın birbirleriyle paylaştıkları diğer gizli bilgilerin ("**Gizli Bilgi**") gizli olduğunu kabul eder. Taraflarca aksi kabul edilmedikçe, Taraflar'dan hiçbiri diğer Taraf'ın önceden yazılı muvafakatini almaksızın hiçbir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde bir diğer Kişi'ye vermemeyi, aktarmamayı, kullandırmamayı, diğer Kişi'lerin menfaatine kullanmamayı ve herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi, kamuya açıklamamayı kabul etmektedir. Kanunen zorunlu haller ve kamuya açık bilgiler hariç olmak üzere, Yönetici, başta Yatırımcılar'ın kimlikleri ve Kaynak Taahhütleri olmak üzere, herhangi bir Yatırımcı'ya ilişkin herhangi bir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi kabul etmektedir.

Ancak, Kurucu'nun Fon'a, Yatırımcılara ilişkin herhangi bir bilgiyi, yalnızca fon faaliyetleri ile sınırlı olacak şekilde ana hissedarı, ana hissedarının hakim ortağı ile ve/veya ana hissedarının ve Kurucu'nun da dahil olduğu şirketler topluluğu içinde yer alan şirketlerle, gerek kendisinin gerekse bunların hissedarlarıyla, alt kuruluşlarıyla, iştirakleriyle ve/veya Sözleşme tahtındaki hizmetin/işin bir gereği olması halinde muhabir banka ve/veya diğer finans kuruluşları, diğer tedarikçileri, danışmanları, değerlendirme kuruluşları, destek hizmeti kuruluşları paylaşması bu maddenin ihlali olarak nitelenmeyecektir. Fon ve Yatırımcılar, bu tür bilgi ve belge paylaşımlarının yapılmasına muvafakat eder. Bu tür aktarımlar ayrıca Yatırımcı talebi üzerine açıkça listelenir.

24.2. Kişisel Veri

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'ndaki ("KVKK") "kişisel veri" tanımına giren tüm veriler Gizli Bilgi olarak kabul edilecektir. Taraflar, Sözleşme kapsamında işlenen tüm kişisel veriler ile ilgili 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanuna ilişkin ikincil mevzuat hükümlerine uygun hareket edeceklerini ve kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini ve/veya erişilmesini önlemek amacıyla KVKK'nın ve ilgili mevzuatın öngördüğü güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik her türlü idari, hukuki ve teknik güvenlik önlemlerini alacaklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.

Taraflar, birbirlerine aktardığı kişisel verilerin hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun şekilde elde edildiğini, işlendiğini, aktarıldığını, doğru ve güncel olduğunu, bu verileri birbirlerine aktarmak için, ilgili kişileri (veri sahibi) KVKK'nın 10. Maddesi gereğince aydınlattıklarını ve 11. Maddesi gereğince hakları konusunda bilgilendirdiklerini, kanunen gereken hallerde açık rızalarını aldıklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

24.3. Gizli Bilgi'nin Yürürlük Süresi

Bu madde, Sözleşme sona erse dahi, süresiz olarak yürürlükte kalmaya devam edecektir.

25. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kural olarak, tüm bildirimler (Katılma Payı Değeri bildirimleri, finansal raporlama ve bilgilendirmeye ilişkin bildirimler dahil) Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.denizportfoy.com/> adresinde duyurulacak ve KAP'ta bilgilendirme yapılacaktır.

26. SÖZLEŞME'DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un KAP'ta yer alan sayfasında Sözleşme'nin bir örneğine yer verilir. Sözleşme'nin şart ve hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılması halinde, değişiklikleri içeren Sözleşme KAP'ta ilan edilir ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

27. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

27.1. Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu kanunlar uyarınca yorumlanacak ve tefsir edilecektir.

27.2. Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde Fon Dokümanları ve Sermaye Piyasası Düzenlemeleri; Sermaye Piyasası Düzenlemeleri'nde hüküm bulunmayan hallerde ise 27.1 madde uyarınca genel hükümler uygulanır. Sözleşme'nin Sermaye Piyasası Düzenlemeleri'ne aykırı hükümleri uygulanmaz.

27.3. Sözleşme ile ilgili çıkabilecek herhangi bir uyuşmazlıkta, Taraflar, birbirlerine yazılı bir bildirimde bulunarak uyuşmazlığın çözümü için uyuşmazlık Taraflar'ının ve/veya (eğer uygulanabilir ise) söz konusu Taraflar'ın üst düzey yöneticilerinin toplanmasını talep edecektir. Taraflar, uyuşmazlık konusu tahkim yargılamasına gönderilmeden önce, söz konusu bildirim alınmasından itibaren 15 (on beş) İş Günü süre içerisinde uyuşmazlığın çözümü için iyi niyetle çaba göstereceklerdir.

27.4. Herhangi bir uyuşmazlığın yukarıda madde 27.3’de belirtilen şekilde çözülemediği durumlarda, söz konusu uyuşmazlık münhasıran tahkimde görülür ve nihai çözümü kavuşturulur. Tahkim yargılaması, İstanbul Tahkim Merkezi tarafınca, İstanbul Tahkim Merkezi kurallarına uygun olarak atanmış 3 (üç) hakemden oluşan bir hakem heyeti tarafından yapılacaktır. Tahkim yeri İstanbul, Türkiye’dir ve tahkim dili Türkçe olacaktır. Tahkim kararı Taraflar nezdinde kesin ve bağlayıcı olup; hukuk düzenindeki herhangi bir yargı organı tarafından icra edilebilecektir. Tahkim giderleri ve masrafları, Taraflar arasında, hakem heyetinin verdiği karara göre karşılanacaktır.

28. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ

28.1. Sözleşme, Fon süresi boyunca yürürlükte kalır ve Taraflar’ın Sözleşme’nin sona ermesi yönünde yazılı olarak anlaşması veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/ yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda ve Fon’un tasfiyesi halinde Taraflara herhangi ayrı bir bildirim yapılmaksızın derhal, kendiliğinden sona erecektir.

28.2. Sözleşme süresi içerisinde, Sözleşme’nin diğer maddelerinde düzenlenen fesih hallerine ilave olarak Kurucu, sözleşme süresi içinde herhangi bir zamanda, neden göstermeksizin ve tazmin yükümlülüğü olmaksızın en az 6(ay) ay önceden iadeli taahhütlü posta veya noter marifetiyle ihbarda bulunmak kaydı ile Sözleşme’yi tek taraflı olarak her zaman feshetme hakkına sahiptir.

28.3. Bununla beraber; tek bir Yatırımcı olması halinde ilgili Yatırımcı, birden fazla Yatırımcı olması halinde ise tüm Yatırımcıların mutabık kalması şartı ile Yatırımcılar tarafından, Sözleşme süresi içinde herhangi bir zamanda, en az 3(üç) ay önceden iadeli taahhütlü posta veya noter marifetiyle ihbarda bulunmak kaydı ile Kurucu değişikliği talebi Kurucu’ya iletebilir ve Sözleşme’yi tek taraflı olarak feshedebilir.

28.4. Bu madde uyarınca Yatırımcı, Sözleşme’nin (i) Kurucu tarafından feshedilmesi halinde, kendisine fesih bildirimini tebliğ edilmesinden itibaren 6 (altı) ay içerisinde (ii) 28.3 maddesinde feshedilmesi halinde Kurucuya fesih bildirimini tebliğ edilmesinden itibaren 3(üç) ay içerisinde başka bir portföy yönetim şirketi ile Fona ilişkin anlaşma sağlayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

29. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

29.1. Mücbir Sebep

Taraflar’ın Sözleşme’de öngörülen yükümlülüklerinden birinin ifası; yangın, doğal afet, patlama, savaş, ambargo, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde arıza meydana gelmesi, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi ilgili Taraf’ın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemez bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Taraf’ın herhangi bir kusur olmaksızın imkânsız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf, anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmemekten dolayı sorumlu olmayacaktır. Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf, söz konusu durumu en kısa zamanda diğer Taraf’a yazılı olarak bildirecek ve mümkün olan en kısa zamanda, ancak en fazla söz konusu mücbir sebep olayının vukuundan itibaren 15 (on beş) İş Günü içinde yetkili bir Kişi ya da kurum tarafından ifşa edilmiş söz konusu mücbir sebep olayını tevsik edici bir belgeyi diğer Taraf’a ulaştıracaktır.

29.2. Sözleşme’nin Bütünlüğü

Sözleşme veya Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eşzamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme'nin tamamını teşkil eder ve Taraflar arasında bu konuya ilişkin önceki tüm sözleşme, düzenleme ve mutabakatın yerine geçer.

29.3. Sözleşme'nin Devri

Sözleşme'nin 28.3 maddesindeki düzenlemeler saklı kalmak kaydı ile Yatırımcı, Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülüklerini, Kurucu'nun önceden yazılı onayı olmadan devredemez.

29.4. Mevzuat Değişikliği

Sözleşme'de atıf yapılan mevzuatların tadil edilmesi veya ilga edilmesi halinde, söz konusu referans tadil edilen veya yürürlükten kaldıran yeni mevzuata atıf yapılmış kabul edilecektir.

29.5. Ayrılabilirlik

Sözleşme'nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz kılınması halinde, Sözleşme'nin geri kalan kısmı bu geçersizlikten etkilenmeyecek olup yürürlükte kalacaktır. Taraflar, geçersiz kısmın yerine Taraflar'ın iradesini yansıtacak şekilde yeni bir hüküm ihdas edecektir.

29.6. Feragat

Sözleşme ile ilgili verilmiş herhangi bir feragat beyanı yazılı olarak verilir feragat eden tarafından imzalanmadıkça geçerli sayılmayacaktır. Feragatname ancak verildiği belirli zaman ve veriliş amacıyla sınırlı olarak geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin Sözleşme'den doğan haklarından herhangi birini yerine getirmede ihmali veya gecikmesi feragat anlamına gelmeyeceği gibi herhangi bir hak veya yükümlülüğünü kısmen kullanması geri kalan hak ve yükümlülüğün sonradan kullanılmasını engellemez. Herhangi bir hak, yükümlülük veya temerrüdün giderilmesinden feragat etmek aynı hakkın, yükümlülüğün veya temerrüdün giderilmesinden ileride de feragat edildiği anlamına gelmez. Herhangi bir Taraf'ın buradaki yükümlülüklerinde temerrüde düşmesi, diğer Taraf(lar)'a yükümlülüklerini ifa etmeden kaçınma hakkı vermez.

29.7. Geçerliliğini Sürdürme

Sözleşme, taraflarca fesih edilse dahi, Sözleşme uyarınca fesihten önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

29.8. Vergi

Sözleşme'de aksi düzenlenmediği sürece; Sözleşme'nin ve eklerinin imzalanmasına veyahut ilgili diğer işlemlere ilişkin olarak herhangi bir vergi doğması halinde (örneğin; damga vergisi), söz konusu vergi ve ilgili diğer masraflardan Yatırımcı sorumlu olacaktır.

29.9. Bildirimler

TTK madde 18/3 uyarınca feshe ve temerrüde ilişkin olarak yapılacak bildirimler dahil olmak üzere, aksi herhangi bir mevzuat tarafından düzenlenmiş ise veya Yatırımcı tarafından başka bir yol ile yapılması talep edilmiş ve masrafları ilgili Yatırımcı tarafından karşılanıyor ise; e-posta dışındaki bildirimler, (i) elden teslim, (ii) iadeli taahhütlü mektup veya muteber uluslararası bir kurye şirketi (teslim teyidi ile) veya (iii) noter aracılığıyla Taraflar'ın aşağıda yer alan adreslerine ya da Taraflar'dan herhangi birinin en az 10 (on) İş Günü önceden yazılı olarak bildireceği bir diğer adrese gönderilecektir.

29.10. Yetki Belgeleri

Her bir Taraf'ın yetkili temsilcileri, Sözleşme'yi, eklerini, Sözleşme kapsamında imza edilmesi gereken diğer her türlü belge ve sözleşmeyi imzalamaya yetkili olduğunu gösteren belgeleri Yönetici'ye tevdi edecektir.

29.11. Sözleşme'nin Ekleri

Her biri Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-2: İç Tüzük

Ek-3: İhraç Belgesi

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE TAM BİR MUTABAKATA VARAN TARAFLAR, 29 madde ve [3] ekten oluşan bu Sözleşmeyi, yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde, Yönetici ve Yatırımcı tarafından muhafaza edilecek 2 (iki) orijinal kopya olarak imzalamışlardır.

Yatırımcı:

Unvanı / Adı Soyadı :

Ticaret Sicil Numarası /T.C. Kimlik Numarası:

Adresi :

Vergi Kimlik Numarası :

Faaliyet Konusu :

Telefon Numarası :

Faks Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu adına Kurucu olarak **Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi**

İsim:

Unvan:

İsim:

Unvan:

Kurucu/Yönetici

Deniz Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

İsim:

Unvan:

İsim:

Unvan: