

**AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**NKOLAY EV BEŞİKTAŞ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

**1. TARAFLAR**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi aşağıda isimleri/unvanları gerçek/tüzel kişiyle/kişiler arasında imzalanmış ve imza tarihinde yürürlüğe girmiştir.

- a) **Fon** : Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.  
NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu
- b) **Kurucu ve Yönetici** : Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.  
**Yetkili** :  
  
**Yetki Belgesi** : Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi  
Tarih: 28/12/2016  
No: PYS/PY.47/1260  
**Adresi** : Kore Şehitleri Cad. No:8/1 Şişli/ İstanbul
- c) **Yatırımcı** :  
**Sicil No/Kimlik No** :  
**Yetkili** :  
**Adresi** :  
**VKN** :  
**Telefon No** :  
**Fax No** :  
**E-Posta Adresi** :

Yatırımcıların her biri tek başına “**Yatırımcı**” ve hep birlikte “**Yatırımcılar**” olarak ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi’nin taraflarından her biri tek başına “**Taraf**” ve hep birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve beyanlar çerçevesinde mutabakata varmış ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi’ni akdetmiş bulunmaktadır:

## 2. AMAÇ VE KONU

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi, Fon İhraç Belgesi ve İçtüzük dokümanlarında belirtilen hükümler saklı kalmak kaydı ile; Kurucu/Yönetici ve Yatırımcılar'ın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerini ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususları düzenler.

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi ile Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan asgari hususlar ile birlikte Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer almayan diğer hususların da düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Yatırımcı, işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değerlendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan hususları bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

## 3. TANIMLAR ve KISALTMALAR

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde;

- a. Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. **“KURUCU”**,
- b. Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. **“YÖNETİCİ”**,
- c. Aktif Yatırım Bankası A.Ş. **“PORTFÖY SAKLAYICISI”** veya **“SAKLAMACI”**,
- d. Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu **“FON”**,
- e. Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü **“İÇTÜZÜK”**,
- f. Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Belgesi **“İHRAÇ BELGESİ”**,
- g. SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi **“FON BİLGİLENDİRME DOKÜMANLARI”**,
- h. Fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilen değer **“FON BİRİM PAY DEĞERİ”**
- i. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **“TEBLİĞ”**,
- j. III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği **“PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”**,
- k. III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği **“SAKLAMA TEBLİĞİ”**,
- l. II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ **“FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”**,
- m. III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği **“YATIRIM FONU TEBLİĞİ”**,
- n. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu **“KANUN”**,
- o. Katılma Paylarının ilk satış tarihi **“İLK KAPANIŞ”**
- p. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. **“MKK”**,
- q. Sermaye Piyasası Kurulu **“KURUL”**,
- r. Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler **“NİTELİKLİ YATIRIMCI”**,

- s. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “**TCMB**”,
- t. Kamuyu Aydınlatma Platformu “**KAP**”,
- u. Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi “**BSMV**”,
- v. Borsa İstanbul A.Ş. “**BİAŞ**”,
- w. Fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutar “**FON BİRİM PAY DEĞERİ**”,
- x. Amerikan doları “**USD** “
- y. Euro “**EUR**”
- z. Türk lirası “**TL**”
- aa. Tebliğ’e uygun olarak, Yönetici tarafından işbu Sözleşme’nin 11. maddesi çerçevesinde kurulan yatırım komitesi “**Yatırım Komitesi**”

olarak ifade edilecektir.

#### 4. FON SÜRESİ

Fon süresiz olarak kurulmuştur. Varsa Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

#### 5. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un yatırım stratejisi; değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Ayrıca Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır. 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, gayrimenkul sertifikalarına, Kurul’un uygun gördüğü kira sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin piyasa değerinin gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin likiditesi ve kira getiri potansiyeli,
- c) Bulunduğu bölgenin gelişime açık olması, demografik ve coğrafi özelliklerin uygun olması,
- ç) Ticari ve finansal faaliyetlerin yoğun görüldüğü bölgelere yakınlığı,
- d) Ticari gayrimenkullerin ait olduğu pazara ait sektörel potansiyelin olması.

Fon stratejisi kapsamında yapılan tüm yatırımlar Tebliğ’in 18. ve 19. maddeleri tahtında öngörülen sınırlama ve esaslar göz önünde bulundurularak ve katılım finans ilkelerine uygun olarak gerçekleştirilecektir. Fon, katılım finans ilkelerine uygun olarak hareket ettiğine ilişkin icazet belgesi alır.

## 6. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

### 6.1. Fon'un Yatırım Sınırlamaları

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Portföy Yönetim Şirketleri Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir. Bu doğrultuda, aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

- 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 vaat edebilir.
- Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
- 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.
- Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, 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.
- Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- Fon, ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemleri ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınamaz.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları Fon adına üçüncü kişilere devredebilir.
- Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.
- Üst hakkı, devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- Fon portföyünün, gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı için aşağıdaki varlık ve işlemler katılım finans ilkelerine uygun olması kaydıyla fon portföyüne dahil edilebilir.

- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,
- Katılma hesabı,
- Katılım finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,
- Vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler;
- Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- Kira sertifikaları,
- Katılım finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
- Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Yukarıda sıralananların yanı sıra, Kurul tarafından öngörülen diğer yatırım sınırlamalarına uyulur.

## 6.2. Fon'un Taşıdığı Riskler

Yatırımcılar, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidir. Yatırımcı, Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini veya artış göstermeyebileceğini göz önünde bulundurmalıdır. Yatırımcı kendi iradesiyle yaptığı yatırım ve üstlendiği risk nedeniyle uğrayabileceği zarardan sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır:

**Piyasa riski:** Ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar olasılığını ifade eder.

**a) Gayrimenkul değerine ilişkin riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

**b) Döviz kuru riski:** Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dâhil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade eder.

**c) 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 eder.

**Finansman riski:** Fonun ihtiyaç duyulduğunda faizsiz finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeniyle Fon portföyünün zarara uğrama riskidir.

**Likidite riski:** Fon portföyünde bulunan varlıkların ve gayrimenkullerin istenildiği anda rayiç bedel üzerinden nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

**Karşı taraf riski:** Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması halinde meydana gelebilecek zarar olasılığını ifade eder.

**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.

**Yoğunlaşma Riski:** Belli bir varlığa/sektöre/bölgeye/vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlıkların ve vadenin içerdiği risklere maruz kalma olasılığını ifade eder.

**Anapara Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yangın, doğal afet, terör ve benzeri olaylar nedeni ile değer kaybına uğraması sonucunda fon pay değerindeki kayıp riskini ifade eder.

**Kredi riski:** Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

**Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

**Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi halinde meydana gelebilecek zarar olasılığını ifade eder. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

**Değerleme riski:** Yatırım yapılan varlıkların/gayrimenkullerin değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilmesiyle ilgili riskleri kapsar.

**Faaliyet Ortamı riski:** Bu kapsamda riskler, Kurucu faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu ve enerji kaynaklarının fiyatları gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Kurucu, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

**Mali riskler:** Yatırım yapılan gayrimenkulleri satın alan kimselerin mali yükümlülüklerini yerine getirememesi riskini kapsar.

**Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:** Katılım finans ilkelerine uyumsuzluk nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır

Yatırımcılar, ihraç edilen katılma paylarının Devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

### 6.3. Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

Risk Yönetim Sistemi, Kurucu tarafından yönetilen fonlara ilişkin olarak, gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejileri ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur.

- Şirket tarafından yönetilen gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejilerine ve yatırım yapılan varlıkların yapısına uygun olarak maruz kalabileceği riskleri tanımlamak,
- Risk tanımlamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini sağlamak,
- Maruz kalınan riskleri tutarlı bir şekilde değerlendirmek, tespit etmek, ölçmek, risklere ilişkin limit sistemi oluşturmak, kontrol etmek ve ölçüm sonuçlarını raporlamak.

Kurucu, Portföy Yönetim Tebliği, Yatırım Fonu Tebliği ve Tebliğ’de belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturmuştur.

Gayrimenkul yatırım fonlarının portföyünü oluşturan enstrümanların maruz kaldığı risklerin ölçümünde standart ve gelişmiş istatistikî yöntemler kullanılır. Fon’un yatırım stratejisine ve risk profiline uygun olarak uygulanacak stres testi senaryolarına ilişkin bilgiler, risk ölçüm sistemlerine ilişkin metotlar, risk limitleri ile ilgili alınacak aksiyonları içeren Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonuna İlişkin Risk Prosedürü’nde yer verilir.

Fon’un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## 7. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un, inancılı mülkiyet esaslarına göre pay sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile Fon’un faaliyetlerinin İçtüzük, İhraç Belgesi ve Yatırımcı Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Fon’un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu’nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından İçtüzük, İhraç Belgesi, işbu Fon İhraç Sözleşmesi, Yatırımcı Sözleşmesi ve Tebliğ hükümleri dâhilinde ve katılım finans ilke ve standartlarına uygun olarak yönetilir.

Fon, portföy yatırımlarında ve yaptığı tüm işlemlerde uluslararası katılım finans ilkelerine uyumluluğu gözetir. Fon’un ve yatırımlarının uluslararası katılım esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu’nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi KAP’ta ve Kurucu’nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır. Fon’un uluslararası katılım finans ilkelerine uyumluluğu Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.’nin danışmanlık hizmeti aldığı danışmanlar tarafından sağlanır.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon malvarlığında bulunan varlıklara ilişkin her türlü bilgi, belge veya sermaye piyasası aracı vb. Tebliğ ve Saklama Tebliği başta olmak üzere portföy saklama düzenlemelerine ve Kurucu ve Saklamacı arasında imzalanmış sözleşmelerde bahsi geçen hususlara uygun olarak Portföy Saklayıcısı tarafından saklanır.

## **8. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR**

### **8.1. Fon Toplam Gider Oranı**

Fon'a ilişkin tüm giderler fon portföyünden karşılanır. Fondan karşılanan fon yönetim ücreti dâhil olmak üzere Fon toplam gider oranı, Fon toplam değerinin yıllık azami %30'u olarak uygulanır. Tahsil edilmeyeceği için, performans ücreti bu sınıra dahil değildir.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmaması için, ilgili dönem içinde hesaplanan günlük fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş (5) işgünü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

### **8.2. Portföy Yönetim Ücreti**

Kurucu, Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili olarak; Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım, personel ve muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, Fon toplam değerinin günlük %0,00027'den [yıllık yaklaşık %0,10 (yüzdesıfırvirgülon)] oluşan bir yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Yönetim ücreti, ilk katılma payının satış tarihinden itibaren aylık olarak tahakkuk ettirilecektir. Yönetim ücreti ilgili ayın sonunu takip eden birinci hafta içerisinde Kurucu tarafından Türk lirası olarak Fon'dan tahsil edilecektir.

Yönetim ücretine ilişkin doğacak BSMV Fon tarafından karşılanır.

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) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
  - d) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
  - e) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

- f) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- g) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- h) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme 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.),
- i) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- j) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gider ve sair giderler,
- n) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- o) Merkezi Kayıt İstanbul ve Takas İstanbul'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
- r) Endeks kullanım giderleri,
- s) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- t) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- u) KAP giderleri,
- v) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- w) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- x) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- y) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- z) 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,
- aa) 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 işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

## **9. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon yatırımcılara, dağıtılabilir kâr olması ve Yatırım Komitesi ile Kurucu' nun yönetim kurulunun karar vermesi halinde kar dağıtımını yapabilecektir. Ayrıca, yatırım komitesi kararı ile kar dağıtımını yapılması mümkündür. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

## **10. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesinden ([www.aktifportfoy.com.tr](http://www.aktifportfoy.com.tr)) duyurulacaktır.

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 ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Fon Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

## **11. YATIRIM KOMİTESİ**

### **11.1.Fonksiyonu**

**11.1.1.** İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak Yönetici, yatırım ve/veya yatırımlardan çıkış kararlarını almayı haiz organ olan Yatırım Komitesi'ni kurar ve yönetir. İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin 11.2. maddesinde yer alan hususlarda Yönetici, Yatırım Komitesi tarafından alınmış kararlara uygun hareket etmeyle yükümlüdür.

**11.1.2.** Yatırım Komitesi, Tebliğ’de belirtilen Fon’un gayrimenkul yatırım portföyünün yönetimi ve sair yönetsel haklarını ne şekilde kullanacağını belirleme hususunda tam yetki ve otoriteye sahip olup, bu hakların kullanılması amacıyla Yönetici’ye talimatlarda bulunacaktır.

**11.1.3.** İşbu Fon İhraç Sözleşmesi’nde yer alan hükümlere rağmen Yönetici, ilgili SPK düzenlemelerini ve ilgili kanunları açıkça ihlal eden Yatırım Komitesi kararlarını uygulamayı reddetme hakkına sahiptir.

## **11.2.Yetkileri**

**11.2.1.** Yatırım Komitesi, Tebliğ, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi’ndeki kurallara ve sınırlara bağlı olmak koşuluyla aşağıdaki hususlarda ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere Fon yönetimine ilişkin tüm kararları almaya yetkilidir:

- a. Gayrimenkul Yatırımları’na ilişkin olarak Fon’un tüm yatırım kararları ile Fon Portföyü’nde yer alan herhangi bir Gayrimenkul Yatırımı’nın satışı veya elden çıkarılması,
- b. Fon Portföyü’ndeki varlıklar üzerinde, söz konusu varlıkların değerini etkileyecek herhangi bir işleme taraf olunması,
- c. Yatırımcılara dağıtım yapılması ve
- d.Katılma paylarının Fon’a iadesinin, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilmesine ilişkin karar alınması.

## **11.3.Üyeleri ve Aday Gösterilmesi**

**11.3.1.1.** Yönetici’nin istifası veya değiştirilmesi durumlarında yeni Yatırım Komitesi, SPK düzenlemeleri ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi çerçevesinde yeni Yönetici nezdinde kurulur.

**11.3.1.2.** Yukarıda öngörülen usul çerçevesinde atanan Yatırım Komitesi üyeleri süresiz olarak atanır ve kendi istekleri ile üyelikten istifa edebilirler.

## 11.4.Toplantıları

**11.4.1.** Yatırım Komitesi gerektiğinde ve istenilen sıklıkta toplanır.

**11.4.2.** Yatırım komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır. Yatırım komitesinin tüm üyelerin katılımıyla toplanması durumunda kararlar toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla, yatırım komitesi üyelerin çoğunluğu ile toplanması durumunda ise yatırım komitesi kararları oy birliği ile alınacaktır.

**11.4.3.** Yatırım Komitesi'nde oylar kabul veya ret olarak kullanılır; çekimser oy kullanılamaz. Bunun yanında, ilgili hususun kağıt üzerinde incelenip imzalanması yoluyla da üyelerin oylarının toplanması mümkündür.

## 12. FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA ŞARTLARI VE KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMI VE DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

### Genel Esaslar:

Fon'un katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucu'nun ihraç belgesinde ilan ettiği katılmapayı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. 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.

Yatırımcılar tarafından verilebilecek asgari alım talimatı, 50.000 TL karşılığı katılma payı ve/veya bu tutarın aşağıda belirtilen usule göre hesaplanacak döviz karşılığına denk gelen katılma payı olarak belirlenmiştir. 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.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

A Grubu ve D Grubu Katılma Payı sahibi Yatırımcılar için İlk Kapanış'ta katılma payları 1.000 (bin) TL üzerinden ihraç edilecektir. B Grubu Katılma Payları için 1.000 (bin) TL'nin USD karşılığının hesaplanmasında alım talimatından bir önceki iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen USD alış kuru, C Grubu Katılma Payları için 1.000 (bin) TL'nin EUR karşılığının hesaplanmasında da alım talimatından bir önceki iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen EUR alış kuru dikkate alınır.

Katılma payları satışı, fon birim pay değerinin tam ve eksiksiz olarak nakden ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarını bu Fon İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli

yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK' ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, mevzuattan kaynaklanan zorunlu durumlar hariç olmak üzere kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

### **Fon'a Katılmaya ilişkin Esaslar**

Alım talimatları, Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nin şube, iletişim merkezi ve mobil satış kanalları aracılığıyla verilecektir. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar üzerinden verilebilir ve iş günlerinde aşağıda belirtilen usulde yerine getirilir.

İlk Kapanış' tan sonra yapılacak Katılma Payı satışlarında ilgili haftanın iş günlerinde verilen Alım Talimatları, ilgili haftanın son iş gününde hesaplanan Fon Birim Pay Değeri üzerinden takip eden ilk iş günü yerine getirilir. Ancak ilgili haftanın son iş günü Alım Talimatı saat 13:30'a kadar verilebilir. Şüpheye mahal vermemek kaydıyla, ilgili haftanın son iş günü saat 13:30'dan sonra verilen Alım Talimatı bir sonraki haftanın ilk iş gününde verilmiş kabul edilecek ve tatil günleri Alım Talimatı verilemeyecektir. Ayrıca, yarım iş günlerinde verilen Alım Talimatı saat 10:30'a kadar verilebilecek olup ilgili haftanın son iş günü Fon Birim Pay Değeri üzerinden takip eden ilk iş günü yerine getirilir.

Yatırımcı katılma payı bedelini, Alım Talimatı'nın verilmesi sırasında tam olarak nakden öder. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar para piyasası katılım fonlarında veya kısa vadeli kira sertifikaları katılım fonlarında değerlendirilir.

A Grubu ve D Grubu Katılma Paylarının Fon Birim Pay Değeri TL cinsinden, B Grubu Katılma Paylarının Fon Birim Pay Değeri USD cinsinden ve C Grubu Katılma Paylarının Fon Birim Pay Değeri EUR cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B ve C Grubu payların USD ve EUR cinsinden değerinin hesaplanmasında; Alım Talimatı'nın verildiği ilgili haftanın son iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD ve EUR döviz alış kuru esas alınır. B ve C Grubu Katılma Paylarının Fon Birim Pay Değeri, A Grubu Katılma Payları için hesaplanmış Fon Birim Pay Değeri'nin söz konusu kura bölünmesi ile bulunur.

### **Fon'dan Ayrılmaya ilişkin Esaslar**

A, B ve C Grubu Katılma Paylarının iadesi hariç olmak üzere, katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk bir yıllık sürenin bitiminden sonraki 4 (dört) yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, ilgili Yatırımcı'nın Fon'a iade etmek istediği katılma paylarının ilgili gündeki değeri üzerinden %0,01 (onbinde bir) oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Katılma paylarının elde edilmesini müteakip 5. yılın sonunda ise herhangi bir çıkış komisyonu uygulanmayacaktır. Bu süre farklı tarihlerde alınan tüm katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.

Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – Mart ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Mart ayının son iş günü	Mart ayının son iş günü takip eden ilk iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 60 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Nisan- Haziran ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Haziran ayının son iş günü	Haziran ayının son iş günü takip eden ilk iş günü	
1 Temmuz – Eylül ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Eylül ayının son iş günü	Eylül ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü	
1 Ekim – Aralık ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Aralık ayının son iş günü	Aralık ayının son iş gününü takip eden iş günü	

Satım talimatı iletme dönemlerinde Yatırımcılar tarafından iletilen satım talimatları, ilgili dönemin son iş günü saat 13.30'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 13.30'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

Satım talimatlarının USD ve EUR karşılıklarının hesaplanmasında pay fiyatının hesaplanma tarihinde TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen döviz (USD ve EUR) alış kuru dikkate alınır.

Satım talimatları tutar veya Katılma Payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen Katılma Payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Her üç aylık iade döneminde iletilen iade taleplerinin, Fon toplam değerinin %2,5'ine kadar olan kısmı için tüm yatırımcıların iade talepleri karşılanır. Katılma payı iade talebinin, ilgili 3 aylık iade dönemi içerisinde Fon toplam değerinin %2,5'ini aşması halinde ise, Fon toplam değerinin %2,5'ine kadar Katılma Payı Sahipleri'nin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %2,5'ini aşan iade talepleri, bir sonraki 3 aylık iade dönemine ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

### **Katılma Paylarının Fon'a İadesinin Aynı Olarak Gerçekleşmesi**

Katılma paylarının Fon'a iadesi Yatırım Komitesi kararı ile aynı olarak gerçekleştirilebilir. Bu durumda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak Satım Talimatı için yukarıdaki verilen takvime 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 tarihe kadar tamamlanır.

Katılma Paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'dan Yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller 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 hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Katılma paylarının Fon'a 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.

### **13. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'da 4 (dört) adet pay grubu bulunmaktadır:

- a) Fon'da komisyonuz çıkış imtiyazına haiz olan ve TL cinsinden ihraç edilecek "A Grubu Katılma Payları",
- b) Fon'da komisyonuz çıkış imtiyazına haiz olan ve USD cinsinden ihraç edilecek "B Grubu Katılma Payları",
- c) Fon'da komisyonuz çıkış imtiyazına haiz olan ve EUR cinsinden ihraç edilecek "C Grubu Katılma Payları" ve
- d) Fon'da herhangi bir imtiyazı haiz olmayan ve TL cinsinden ihraç edilecek "D Grubu Katılma Payları"dır.

B ve C Grubu Katılma Payları Katılma payı münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılacaktır.

Pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine ilişkin herhangi bir fark bulunmamaktadır.

### **14. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon portföyündeki varlıklar Tebliğ, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

Fon'un alım satım işlemlerine esas olacak birim pay değerinin hesaplanmasında bir önceki yıl sonu itibarıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alan gayrimenkul değerleri dikkate alınır.

Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş değer gözden geçirilebilir.

Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Tebliğ'de belirtilen esaslar dışında kalanlar için KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri dikkate alınır.

## **15. PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR**

Kurucu, Fon'dan veya katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Fon'da oluşan kar, katılma payının Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen fiyatlarına yansır. Her bir yatırımcı, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde katılma payı oranında hak sahibi olacaktır.

Yönetici, Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetiminden elde edilen kira gibi gelirler, gayrimenkul satışından elde edilen gelirler ve benzeri diğer gelirler ile alacakların tahsil edilmesi ve borçların ödenmesinin ardından Fon'da oluşan nakit fazlasını, Yatırımcı Sözleşmesi'nde ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde yatırımcılara yatırım komitesinin onayıyla mümkün olan en kısa zamanda payları oranında (*pro rata*) dağıtacaktır. Ancak yatırım komitesinin onayı ile ilgili tutarların yatırımcılara dağıtılmadan yeniden yatırıma yönlendirilmesine ya da Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayrılmasına karar verilebilir.

Fon'dan, A Grubu ve D Grubu katılma payı sahibi yatırımcılara yapılan dağıtımlar nakit ve TL cinsinden, B Grubu katılma payı sahibi yatırımcılara yapılan dağıtımlar nakit ve USD cinsinden, C Grubu katılma payı sahibi yatırımcılara yapılan dağıtımlar nakit ve EUR cinsinden yapılır. Yatırımcılara yapılacak dağıtımların USD ve EUR karşılıklarının hesaplanmasında söz konusu dağıtım tarihlerinin 1 (bir) iş günü öncesindeki TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen döviz (USD ve EUR) alış kuru dikkate alınır.

Katılma payı sahipleri, işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin 10. maddesi tahtında Katılma Paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon yatırımcılara, dağıtılabilebilir kâr olması ve Yatırım Komitesi ile Kurucu' nun yönetim kurulunun karar vermesi halinde kar dağıtımını yapabilecektir. Ayrıca, yatırım komitesi kararı ile kar dağıtımını yapılması mümkündür. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

## **16. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

Bu Fon İhraç Sözleşmesi kapsamında yapılacak diğer bildirimler, bildirim özelliğine göre telefon araması, kısa mesaj, e-posta veya faks gönderimi gibi iletişim kanallarından en uygun olanı kullanılacaktır.

## **17. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

Bu Fon İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı bilgilerini **içermeyen** bir örneği Fon'un KAP sayfasında yayımlanır. Ayrıca Kurucu ve Yatırımcı arasında imzalanan işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğini Fon'un Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

Bu Fon İhraç Sözleşmei hükümlerinde değişiklik ancak Yatırımcı ile Kurucu arasında imzalanacak ek bir sözleşme ile yapılabilir.

### **17.1. Sözleşme'de Yapılacak Değişiklikler**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi hükümlerinde yapılacak değişiklikler ek bir sözleşme niteliği taşıyan ek bir protokol ile Yatırımcılar'ın doğru, tam ve zamanında aydınlatılması ile Kurucu ve Yatırımcı ile bu Fon İhraç Sözleşmesi'nin kuruluş esaslarında usule uygun olarak Yatırımcılar ile bireysel veya toplu olarak imzalanacaktır.

Değişikliklere dair Yatırımcılar ile imzalanan ek sözleşme Fon'un KAP sayfasında yayımlanmaz. Ek sözleşme ile yapılacak değişikliklere dair ilgili hususlar KAP sayfasında ilan edilen işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin örneği üzerinde değişiklikler yapılarak KAP sayfasında ayrıca ilan edilir. Değişikliklere dair hususu açıklayıcı duyuru metni Kurucu tarafından Fon'un KAP sayfasında yayımlanacaktır. Değişikliğe konu olan özelliğine göre değişikliğe dair ek sözleşmenin imza tarihi itibari ile yürürlük tarihi belirlenebileceği gibi Kurucu ve Yatırımcı/Yatırımcılar arasında kararlaştırılabilecek bir tarihten itibaren de yürürlük tarihi belirlenebilir.

Yapılan değişiklikler Fon'un KAP sayfasında ilan edilecek olup, görevini gereği gibi yerine getirebilmesi adına değişikliklere dair bilgi ve belgeler makul süre içerisinde Saklama Tebliği hükümleri gereği Fon'un Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde yer alan hükümler veya işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde yapılacak değişikliklere bağlı ek sözleşme, İçtüzük ve İhraç Belgesi veya Yatırımcı Sözleşmesi'ne çelişen hükümler içeremez.

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde yapılacak değişikliklerin İçtüzük veya İhraç Belgesi'nin de tadilini gerekli kılıp kılmadığına Kurucu karar verecektir. Tadili gerekli kılıyor ise, Kurucu tarafından alınacak yönetim kurulu kararı ile makul süre içerisinde Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın değişikliği için Kurul'a başvuruda bulunulacaktır. Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın değişikliği için yapılan başvuru sonucunda Kurul'dan onay alınana kadar işbu Fon İhraç Sözleşmesi üzerinde değişiklik yapılamayacaktır. Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın tadili için Kurula yapılacak başvuruyu müteakip Kurul onayını takip eden 10 (on) iş günü içerisinde Kurucu ve Yatırımcı/Yatırımcılar arasında ek protokol imzalanacak sonrasında işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde değişiklikler yapılarak Fon'un KAP sayfasında sözleşmenin en güncel örneği ilan edilecektir. Basiretli olarak ve makul süre içinde hareket eden Kurucu'nun işbu paragrafta izah edilen süreç dahilinde, Fon İhraç Sözleşmesi'nde bahse

konu değişikliğin gerçekleştirilmesini temin edememesi halinde oluşabilecek zararlardan Kurucu sorumlu tutulamayacaktır.

### 17.2. Fon İhraç Sözleşmesi’de Yapılan Değişikliklerin Duyurulması

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi’nde yapılan değişiklikler, mevcut durumdaki sistemler içerisinde en uygun yöntem ile Yatırımcılar’a duyurulacaktır. Bu çerçevede öncelikli haberleşme vasıtası Fon’un KAP sayfası kabul edilecek ve Kurucu tarafından öncelikli olarak Fon’un KAP sayfasında duyuru yapılacaktır.

## 18. FON’UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

Mevzuatta 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 bildirilir.

Tasfiye Dönemi’ne girildiğinde Kurul’a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye Dönemi’nde hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve yeni gayrimenkul yatırımı faaliyetlerine son verilir. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon’un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre 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 iş günü içinde Kurul’a gönderilir.

Fon’un Tasfiye Dönemi’nde 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 İhraç Belgesi’nde belirtilen pay fiyatı 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.

Fon’un, Yatırım Fonu Tebliği’nin 28’inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ’ta 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. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

## **19. SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMASI VE TAZMİN**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Kurucu ve Kurucu'nun yönetim kurulu üyeleri işbu Fon İhraç Sözleşmesi çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin yargılama sonucu hile, ağır kusur ve kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, işbu Fon İhraç Sözleşmesi, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı veyahut Fon'a karşı sorumlu olmazlar.

Kurucu ve Yönetim Kurulu üyeleri; Fon ile ilgili konularda veya durumlarla ilgili olarak Kurucu'nun verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri çerçevesinde doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak Fon'a rücu eder. Ancak, Kurucu kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin hile, ağır kusur ve kast ile işlendiğinin yerine göre mahkeme/tahkim kararıyla tespit edilmesi halinde bahse konu masraflardan Kurucu sorumlu olur.

Kurucu tarafından talep edilmesi halinde, Yatırımcı tüm bilgi ve belgeleri teslim tam ve zamanında teslim etmelidir. Gerekli bilgi ve belgelerin zamanında temin edilememesi veya Kurucu'ya makul sürede uygun bir vasıta ile bildirim yapılamaması halinde Yatırımcı aleyhine durumlar ortaya çıkabilir. Bu durumda Kurucu'nun sorumluluğu kapsamında Yatırımcı zararının ortaya çıktığına dair beyanlar ileri sürülemez.

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin hükümleri, kesin bir getiri taahhüdü vb. gibi sonuçlar doğuracak şekilde yorumlanmamalıdır.

## **20. SÖZLEŞMENİN FESHİ**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Fon İhraç Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece yürürlükte kalır.

Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Fon İhraç Sözleşmesi, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve Taraflar, işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır:

a) Fon'un işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin. 17. maddesi uyarınca tasfiye edilmesi; veya

b) Taraflar'ın tamamının işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin sona erdirilmesi hususunda anlaşmaları halinde.

Taraflar'ın, feshe ilişkin bildirimleri işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin 1. maddesinde yer alan açık adreslere veya işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin 15. maddesi kapsamında en uygun haberleşme vasıtası aracılığıyla yapması zorunludur.

## **21. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ**

Bu Fon İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya bu Fon İhraç Sözleşmesiyle ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar; İstanbul Tahkim Merkezi (ISTAC) Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla ISTAC nezdinde çözümlenecektir. Tahkim dili İngilizce olacaktır. Tahkim yeri İstanbul/Türkiye'dir. Uyuşmazlığın esasına Türk hukuku uygulanacaktır.

Uyuşmazlık, üç hakemden oluşan hakem kurulu tarafından çözümlenecektir. Davacı(lar), sayılarına bakılmaksızın tahkim talebinde bir hakem tayin edecekler ve davalı(lar), sayılarına bakılmaksızın, tahkim talebinin tebliğ edilmesinden 30 (otuz) gün içinde ikinci hakemi tayin edeceklerdir. İlk iki hakemin seçtiklerinin kendilerine Sekretarya tarafından tebliğ edildiği tarihten sonra 15 (onbeş) gün içinde üçüncü hakem üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, hakem kurulunun başkanı olarak hareket edecek olan üçüncü hakem, Divan tarafından tayin edilecektir.

İhtiyati tedbir ve haciz kararları için Taraflar ulusal mahkemelere başvurabilirler, ISTAC Tahkim Kuralları "acil durum hakemi" hükümleri uygulanmaz.

Tüm hakem kararları, Taraflar üzerinde nihai ve bağlayıcı olacaktır.

## **22. DİĞER HUSUSLAR**

### **22.1. Mücbir Sebep**

Taraflar'dan birisi, işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nden doğan yükümlülüklerini Mücbir Sebepler nedeniyle yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. "Mücbir Sebepler" yangın, patlama, doğal afetler, savaş veya ambargo da dâhil olmak üzere öngörülemez ve ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Taraflar, Mücbir Sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir. Mücbir Sebep'ten etkilenen Taraf, olayın gerçekleşmesinden itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Bununla beraber bu süre zarfında Mücbir Sebep dolayısıyla yerine getirilemeyen yükümlülüklerin söz konusu Mücbir Sebep'in ortadan kalkmasını müteakip en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

## **22.2. Sözleşmenin Bütünlüğü**

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

## **22.3. Devir Yasağı**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Fon İhraç Sözleşmesi ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

## **22.4. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması**

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

## **22.5. Bölünebilirlik**

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

## **22.6. Haklardan Feragat**

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

## **22.7. Halefler ve Devralanlar**

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

## 22.8. Geçerliliğini Sürdürme

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi, Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Fon İhraç Sözleşmesi uyarınca fesihden önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

## 22.9. Vergi

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'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 Taraflar birlikte sorumlu olacaktır.

## 23. YÜRÜRLÜK

Toplam 22 sayfa ve 23 ana maddeden müteşekkil işbu Fon İhraç Sözleşmesi, Tarafların mutabakatı ile [\*/[\*]/2026 tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir. İki orijinal nüsha Kurucu ve Fon tarafından muhafaza edilecek, fotokopi nüshalar yatırımcılar tarafından muhafaza edilecektir.

### **FON**

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.  
NKolay Ev Beşiktaş Katılım  
Gayrimenkul Yatırım Fonu

### **KURUCU**

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.

### **YATIRIMCI**