

**ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN
KURUCUSU OLDUĞU
ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ONBİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1-TARAFLAR

İşbu Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi (“**Fon İhraç Sözleşmesi**” veya “**Sözleşme**”) aşağıda unvan/isimleri yazılı taraflar arasında aşağıda belirtilen hüküm ve şartlarda mutabık kalınmak suretiyle akdedilmiştir.

A. Kurucu ve Portföy Yöneticisi	: Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Barbaros Mah. Halk Cad. Zecorner Plaza No:1 İç Kapı No: 3 Ataşehir/İstanbul
Ticaret Sicil/No	: İstanbul/480197-5
İnternet Sitesi	: www.argeusportfoy.com.tr
B. Yatırımcı	:
Adresi	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:

Kurucu ve Portföy Yöneticisi ile Yatırımcı işbu Sözleşme’de münferiden “**Taraf**” ve müştereken “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN KONUSU

Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğlerine dayanılarak, fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere **KURULAN ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONBİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. “**KURUCU**”,
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. “**YÖNETİCİ**”,
- Türkiye İş Bankası A.Ş. “**PORTFÖY SAKLAYICISI**”,
- Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Onbirinci Gayrimenkul Yatırım Fonu “**FON**”,
- Sermaye Piyasası Kurulunun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar “**NİTELİKLİ YATIRIMCI**”,

e) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak iç tüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu sözleşme **“FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ veya SÖZLEŞME”**,

f) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **“TEBLİĞ”**,

g) Pay Alım Satım İşleminin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi **“AYNI”**

İ) En Uygun Haberleşme Vasıtası **“KAP – Kamuyu Aydınlatma Platformu”**

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

4.2. Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un temel yatırım stratejisi; Fon toplam değerinin asgari %80’i oranında olmak üzere, değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir.

Buna ek olarak, 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, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Hedefine ulaşmak için Fon; bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. Benzer şekilde gayrimenkullerin vadeli satılması da mümkündür. Alım veya satım işlemlerinde vade sonunda nakdî ödeme yapılabileceği gibi fon bünyesine gayrimenkul alımı veya fon bünyesindeki herhangi bir gayrimenkulün devri ile aynı olarak da ödeme yapılabilecektir.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Fonun Yatırım Sınırlamaları:

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği’nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ’de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

6.2. Fon’un Taşıdığı Riskler:

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır:

1) Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

2) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

5) Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski: Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

ii. Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Spesifik Risk: Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

iv. Fiyat Riski: Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

8) 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.

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük,

ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

7.2. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

7.3. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

7.4. Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

7.4.1. Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ve katılma paylarının ihracından sonra yatırımcılar tarafından belirlenecek 1 üyeden oluşan toplam 4 (**dört**) kişilik Yatırım Komitesi oluşturulur.

7.4.2. Yatırımcılar tarafından belirlenecek üye, Fon'un katılma paylarının ihracından itibaren ilk üç ay içerisinde Fonun mevcut yatırımcıları tarafından yazılı olarak Kurucu'ya iletilmesini müteakip Kurucu tarafından atanacaktır. Yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyesi ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

7.4.3. Yatırım Komitesi, biri yatırımcılar tarafından atanacak üye olmak kaydıyla asgari 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım Komitesi, biri yatırımcılar tarafından atanacak üye olmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar tarafından atanacak üyenin oyu iki oy kabul edilir.

Aşağıda belirtilen durumlarda yatırım komitesi toplantısı kararı gereklidir:

- Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon portföyündeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kâr dağıtımı yapılması,
- Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi,
- Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında satışı veya devri ile Fon katılma payının ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye bağışlanması,
- Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devrinin Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ile uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma paylarının Fona iade edilmesi,
- Fon'un katılma paylarının ilk kez ihraç edileceği tarihten sonra katılma payı iktisap eden nitelikli yatırımcılar dışında Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi,
- Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının üst sınırının artırılması.

Ayrıca, Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

7.5. Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe

kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Kurucu nezdindeki muhasebe sorumlusu ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Muhasebe sorumlusu asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Muhasebe sorumlusu, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Muhasebe sorumlusunun herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir muhasebe sorumlusu atanır ve Kurul'a bildirilir.

7.6. İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Kurucu tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

7.7. Kurucu, kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

7.8. Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

7.9. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

7.10. Kurucu/Yönetici, Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

7.10.1. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

7.10.2. 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.

7.10.3. BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

7.10.4. Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

7.10.5. Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

7.10.6. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

7.10.7. Kurucu, Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

7.10.8. Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, işbu fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.10.9. Kurucu, Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.11. Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

7.11.1. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

7.11.2. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

7.12. Kurucu/Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.13. Fon'un gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıkların portföy sınırlamalarına ise fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile işbu ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

7.14. Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

7.15 Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

7.16. Portföy saklayıcısı tarafından Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

7.17. Fon malvarlığı, Fon hesabına olması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

7.18. Sermaye piyasası araçlarının el değıştirmediği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin Kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

MADDE 8 - 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 gereğı yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerieme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğı her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğı yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) İhraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin 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 katılan 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) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- ö) KAP giderleri,
- p) Kurulca uygun görülen diğeri harcamalar.

3. Mevzuat gereğı yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğeri harcamalar

- a) Fon'un mükellefi olduğı vergi ve VUK gereğı yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğeri hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değeriinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereğı yapılması zorunlu ilan ve diğeri giderler.

MADDE 9 - FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

9.1. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı

altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

9.2. Fon yatırımcılara, dağıtılabilir kâr olması ve Yatırım Komitesinin karar vermesi halinde belli bir tarihte kâr dağıtımı yapabilir.

MADDE 10 - FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.argeusportfoy.com.tr adresinde duyurulur. Ayrıca yatırımcılara, e-posta yoluyla bildirilir.

MADDE 11 - FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Genel Esaslar:

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. İlk katılma payının ihracından sonra katılma payı alım talimatı veren yeni nitelikli yatırımcıların kabulü için Yatırım Komitesi kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fona katılımı uygun bulunmayan nitelikli yatırımcıların katılım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir.

Kurucunun 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.

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.

Fon payları satın alım tarihinden itibaren 2 yıldan ("Asgari Elde Tutma Süresi") önce Fon'a iade edilemez. Bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" bölümünde yer verilen esaslar saklıdır.

Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde aynı şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Yatırım Komitesi Toplantısı kararının 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 payı ihracının, "Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri" başlığı altında düzenlenen usule uyularak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler 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. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan

değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla 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.

Hesaplanan Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde Kurucunun internet sitesinde yayınlanır.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

Alım Talimatları:

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 5. iş günü ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilerek 5 iş günü içerisinde katılma payı satışı gerçekleştirilecektir.

Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 5. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 5. İş günü	
1 Temmuz - 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 5. İş günü	
1 Ekim - 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 5. İş günü	

Bununla birlikte herhangi bir tarihte, aynı veya nakdi katılma payı alım talepleri, bu yönde alınacak bir Yatırım Komitesi Kararı bulunması koşuluyla,

- Son üç ay içerisinde yaptırılmış veya yeni yaptırılacak özel bir bağımsız değerleme raporundaki değer fon fiyat raporuna yansıtılması suretiyle bulunacak Fon birim pay değeri veya
- Tekrar bir değerleme yaptırılmaksızın mevcut en son günlük fiyat raporundaki fon birim pay değeri kullanılarak yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'ye kadar iletilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'den sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Alım Talebi İptal Esasları:

Fon paylarının ihracında katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12:00'ye kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri:

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satış karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleştirilmiş kabul edilir.

Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri:

Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("Devreden Katılma Payı Sahibi") Fon'da mevcut bir yatırımcıya Fon'daki paylarını kısmen ya da tamamen devretmesi mümkündür. Ancak Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya devir için öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunmak zorundadır ve devir için her bir devir bazında Yatırım Komitesi Kararı ön şarttır.

Fon katılma payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon katılma paylarını devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak Yatırımcı Sözleşmesine taraf olmaları zorunludur.

Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devri için Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şart olup Kurucu'nun Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanması gerekir. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı sahibinin bu isteğinin Yatırım Komitesi toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Yatırım Komitesi Kararı ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu Kararı ile Fon'a iade edilebilir. Böyle bir durumun oluşması veya Yatırımcıların katılma paylarını Asgari Elde Tutma Süresi'nden önce Fona iade etmek istemeleri halinde Yatırımcılar son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu ödemek suretiyle katılma paylarını Fon'a iade edebilirler. Çıkış komisyonu fona gelir olarak kaydedilir.

Üstteki hüküm çerçevesinde katılma paylarının Fona iade edilip pay sahiplerine Fon portföyünden pay bedelinin ödenebilmesi için Fon portföyünde yeterli nakdin olması gerekir ve katılma payının Fona iadesine dair işbu ihraç belgesinde yer alan hükümler uygulanır.

Fon katılma paylarını miras yoluyla edinme, yasada ve/veya miras hukukunda ve/veya murisin vasiyetname, ölüme bağlı tasarruf vs gibi tasarrufla aksi belirtilmediği sürece mümkün olacaktır. Fon katılma paylarının miras yoluyla iktisap edilmesi halinde, katılma payını iktisap edecek kişiler de Kurucu ile bir yatırımcı sözleşmesine taraf olmadıkları sürece Yatırım Komitesine üye seçiminde oy kullanamazlar.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibarıyla mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir.

Satım Talimatları ve Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri:

Bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" bölümünde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, Asgari Elde Tutma Süresi içinde katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu ödemek suretiyle katılma paylarını Fon'a iade edebilirler. Tahsil edilen işbu komisyon Fon'a gelir kaydedilir.

1. İlk ihraç döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde iletilen Fon katılma payı iade talimatları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 5. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden sırasıyla 1 Eylül ve 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 1 Mart	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 5. İş günü	1 Eylül'e kadar
1 Temmuz - 1 Eylül	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 5. İş günü	1 Mart'a kadar

2. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az dört ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır.
3. 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.
4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından Saklayıcı Kuruluş'a ödenir. Saklayıcı Kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucuya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.
5. Katılma payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmaz.
6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının katılma payı sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alınımı 1 yıla kadar erteleyebilir ve bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Ayrıca, katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %20'sini aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %20'sini aşan iade talepleri, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla herhangi bir tarihte fona iade taleplerinin karşılanması amacıyla özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Özel fiyat raporu hazırlanması amacıyla gayrimenkuller için güncel bir bağımsız değerlendirme yaptırılması Yatırım Komitesi inisiyatifindedir.

MADDE 12 - VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

13.2. Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,
- d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması
- e) Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,
- f) Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
- g) Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- h) Katılma payı ihracının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- i) Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- j) Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

13.3. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

13.4. İkinci fıkranın (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

13.5. Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamar bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

13.6. Birinci fıkra kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Fona katılma sırasında giriş komisyonu bulunmamaktadır. Yatırımcıların katılma paylarını Asgari Elde Tutma Süresi olan 2 yıldan önce Fona iade etmek istemeleri halinde Yatırımcılar son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu ödemek suretiyle katılma paylarını Fon'a iade edebilirler. Çıkış komisyonu fona gelir olarak kaydedilir.

MADDE 15 - PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fondan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin 16. maddesinde yer verilir.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

16.1. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla fon toplam değeri üzerinden **yıllık %0,2 + BSMV**'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ayın son gününü izleyen 5 iş günü içinde

Kurucu'ya Fon'dan ödenir. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık ilk ihraç yılı sonuna kadar %25, sonraki yıllar için %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

16.2. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan 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 ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

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

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun nakit ihtiyacını karşılamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmek maksadıyla, 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.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerleme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, fonun 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) ulaşılması mümkündür.

MADDE 19 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında Fon İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilmesi zorunludur.

MADDE 20 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

20.1. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu Fon İhraç Sözleşmesi'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.

20.2. Tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

20.3. Fon portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek katılma payı ihracı veya gayrimenkul yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arıza durumlarda Kurula süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun Kurulca uygun görülmesi şartlarıyla; portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre

verilebilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde Fon'un yatırım faaliyetlerine son verilerek sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

20.4. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

MADDE 21 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

İşbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve ihraç belgesi, Taraflar arasında imzalanacak olan Yatırımcı Sözleşmesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarında yer alan genel hükümler uygulanır. Bu Sözleşme'de, Yatırımcı Sözleşmesi'nde veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşme'nin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 22 - GİZLİLİK

İşbu Sözleşme'de açıkça aksi belirtilen haller hariç, Taraflar birbirlerinden öğrendikleri gizli bilgileri öğrendikleri diğer Taraf'ın yazılı izni olmaksızın açıklayamazlar. Şu kadar ki; bu kısıtlama aşağıdaki hallerde uygulanmaz:

Gizli bilgiyi alan Taraf'ın kusuru olmaksızın bilgi kamuya açık hale gelmişse;

- (a) İşbu Sözleşme'den önce gizli bilgiyi alan Taraf'ın elinde bu bilgi mevcut ise;
- (b) Herhangi bir resmi kurum kararına istinaden gizli bilginin açıklanması gerekiyorsa (açıklayan Taraf diğer Taraf'a açıklama yapmadan önce bildirimde bulunacak ve bilgiyi veren Taraf'ın uygulanacak hukuka ve/veya ilgili düzenlemelere uygun olarak verilecek talimatlarına göre davranacaktır, meğerki böyle bir bildirimde bulunulması ve/veya talimat alınması yasaklanmış olsun veya bildirimde bulunulması ve/veya talimat alınması, ilgili mercinin talebinin bir zaman sınırlamasına tabi olması veya yasaklanmış olması nedeniyle, objektif olarak imkansız olsun)

İşbu Sözleşme anlamında "gizli bilgi" işbu Sözleşme ve atıfta bulunulan diğer anlaşmalar kapsamında, doğrudan ya da dolaylı olarak sözlü, görsel, yazılı, elektronik ve sair suretle gönderilmiş, iletilmiş ve/veya açıklanmış olan Taraflar ile ilgili her türlü projeler, faaliyetler, ticari sırlar, know-how, teknik bilgiler, fikri ve sınai mülkiyet hakları, varlıklar, stratejiler, planlar, tahminler, yönetim, mali, pazarlama, ticari, teknik ve diğer konulara ilişkin düzenlemeler, çalışma biçimleri, ticari, mali, finansal, idari, teknik bilgiler, iş planları, performans bilgileri, finansal bilgiler, hukuki bilgiler, yatırımcılar, pazarlama planları, sözlü olarak verilen her tür bilgi ve Taraflar'ın malvarlıkları veya faaliyetleri ile ilgili kamuya açıklanmamış diğer bilgiler anlamına gelir.

MADDE 23 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.

İşbu Sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 24 - DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve temlik edilemez.

MADDE 25 – BÖLÜNEBİLİRLİK

Sözleşme'nin bir hükmünün herhangi bir sebeple geçersiz hale gelmesi durumunda, hukuken herhangi bir engel olmaması kaydıyla, böyle bir durum geriye kalan herhangi bir diğer hükmün geçerliliğini etkilemeyecek ve geriye kalan hükümler, Sözleşme geçersiz hüküm olmadan imzalanmışçasına geçerli ve yürürlükte kalacaktır.

MADDE 26 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşme'de gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 27 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu Sözleşme'nin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Anadolu (Kartal) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 28 – YÜRÜRLÜK

Toplam 15 sayfa, 28 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatıtarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

YATIRIMCI

KURUCU ve YÖNETİCİ

**ARGEUS GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

Ad Soyad:

Ad Soyad:

İmza:

İmza & Kaşe:

EK-1

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

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

Saygılarımla,

İMZA

YATIRIMCI

AD SOYAD / UNVAN