

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Yatırımcı

ve

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Unicon Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

ve

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

arasında

.....2026

1-TARAFLAR

.....2026 tarihli **İşbu FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ** (“Sözleşme”)

1. Fon'da hem Kurucu hem de Yönetici sıfatını taşıyan, kayıtlı merkezi **İş Kuleleri, Kule 1, Kat 7 34330 4. Levent, İstanbul** olan, KEP adresi isportfoy@hs02.kep.tr olan Türkiye Kanunları çerçevesinde kurulmuş ve III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerini sürdüren bir portföy yönetim şirketi olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. (“Kurucu” veya “Yönetici”)**,
2. Kurucu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne (III-52.3) uygun olarak kurulan bir gayrimenkul yatırım fonu olan **İş Portföy Yönetimi A.Ş. Unicon Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”)**,
3. Ve aşağıda bilgileri verilen **Yatırımcı (“Yatırımcı”)**,

Unvanı / Adı Soyadı	:
Ticaret Sicil numarası /T.C. Kimlik no’su	:
Adresi	:
Vergi kimlik numarası	:
Faaliyet konusu	:
Telefon numarası	:
Faks numarası	:
Elektronik posta adresi	:

arasında imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve anlaşmalar çerçevesinde, mutabakata varmış bulunmaktadır:

2. SÖZLEŞME’NİN KONUSU VE AMACI

2.1. İşbu Sözleşme, Taraflar’ın birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon Portföyü’nün yönetimi ve Fon’un idaresine ilişkin hususların düzenlenmesi ve Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan asgari hususların yanı sıra söz konusu dokümanlarda yer almayan hususların düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2.2. Yatırımcı, İşbu Sözleşme’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.

2.3. Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon'a ilişkin ilke ve kurallara, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilir.

2.4. Yürürlükteki Mevzuat'a uygun olarak, Fon'un kuralları ve esasları, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi ile düzenlenmiştir. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi arasında çelişki olması halinde, Taraflar arasındaki hususlara ilişkin olarak İhraç Sözleşmesi hükümleri geçerli olurken, Taraflar ile herhangi bir Üçüncü Kişi'yi ilgilendiren herhangi bir hususta Bilgilendirme Dokümanları hükümleri İhraç Sözleşmesi'nden üstün sayılacaktır.

2.5. Öte yandan, SPK mevzuatı da dahil olmak üzere ilgili mevzuatta, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda veya sözleşmede hüküm bulunmaması halinde, Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkiye 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun vekalet sözleşmesine ilişkin 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.

3. TANIMLAR

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

“Fon”, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Unicon Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.

“Fon Bilgilendirme Dokümanları”, SPK tarafından onaylanan Şemsiye Fon/Fon İçtüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'ni ifade eder.

“Fon Birim Pay Değeri”, Fon Toplam Değeri'nin dolaşımdaki Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“Fon Portföyü”, herhangi bir kâr payı ve ilgili tazminat talepleri de dahil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve Yatırım Portföyü'nü ifade eder.

“Gizli Bilgi”, Taraflar'dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, hesapları, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, mali tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları, izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, müşterileri, çalışanları, danışmanları, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ve müşterileri ile ilgili Kişisel Veriler de dahil olmak üzere tüm bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dahil (yazılı, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen), Taraflar'dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

“GYF Tebliği”, 03/01/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK veyahut diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

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

“İş Günü”, Türkiye'de bankaların olağan işlemler için açık olduğu, Cumartesi ve Pazar günleri

dışındaki herhangi bir günü ifade eder. İşbu Sözleşme’de İş Günü dışında bir güne yapılan atıflar, takvim günü olarak değerlendirilecektir.

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

“**Performans Ücreti**”, işbu Sözleşme’de düzenlendiği şekilde Kurucu’ya yapılacak olan ödemeyi ifade eder.

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

“**Portföy Saklama Tebliği**”, 2/7/2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1)’ni,

“**SPK**”, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

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

“**TL**”, Türk Lirası’nı ifade eder.

“**TTK**”, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri, ilgili makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

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

“**Yönetim Ücreti**”, işbu Sözleşme’de öngörülen ve Fon yönetim hizmetleri karşılığında Kurucu’ya ödenecek olan ücreti ifade eder.

“**Fon Toplam Değeri**”, “**Gayrimenkul Yatırımı**”, “**Proje**”, “**Şemsiye Fon İktüzüğü**”, “**İktüzük**”, “**İhraç Belgesi**”, “**Nitelikli Yatırımcı**”, “**Katılma Payı**”, “**Sermaye Piyasası Kanunu**”, “**SPK veya Kurul**”, “**SPK Düzenlemeleri**”, “**Yatırım Komitesi**”, “**MKK**” 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatında yer alan anlamları ifade eder.

4-FONUN İHRACINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

4.1. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Taraflar, yatırım stratejisi kapsamında, Fon tarafından; değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; Münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapabileceğini bulunulabileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabileceğini, Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılmasının zorunlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Fon portföyünün yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebileceğini, yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Taraflar, Yatırımcı'nın menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedelinin satıcılara vadeli olarak ödenebileceğini ve satın alınan varlıkların satış bedelinin alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Tüm yatırımlar, Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği 18.A ve 19. Maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

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

4.2. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

Fon'un Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği'nde belirlenen yatırım sınırlamalarına uyulur

Fonun maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve döviz endeksli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Faiz Oranı Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

b- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde yabancı para cinsinden varlıkların, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

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 etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların ve gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

4) Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon portföyüne ileri valörlü tahvil/bono alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

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

6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

7) 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.

8) Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

9) 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 temsil eder.

10) Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.

11) Etik Risk: Dolandırıcılık, suistimal, zimmete para geçirme, hırsızlık gibi nedenler ile Fon'u zarara uğratabilecek kasıtlı eylemler ya da Fon'un itibarını olumsuz etkileyecek suçların (örneğin, kara para aklanması) işlenmesi riskidir.

12) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

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

4.3. Portföyün Yönetimine ve Saklanmasına İlişkin Esaslar

Kurucu, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen şekilde Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın

yönetimi başta olmak üzere Yürürlükteki Mevzuat'taki yetkileri kullanmak üzere Yatırım Komitesi kuracaktır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Kurucu nezdinde oluşturulacak olan Yatırım Komitesi Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği atanması zorunlu olan üyeler ve Kurucu'nun Genel Müdür Yardımcısı olarak toplam 4 üyeden oluşacaktır.

Yatırım Komitesi'nde kararlar oy çokluğu ile alınır.

Fonun yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, fonun gayrimenkul yatırım portföyünün yönetiminden sorumludur.

Mevzuat, mahkeme kararları ve yetkili otorite talimatları gereğince karar alınması gereken zorunlu durumlarda Kurucu bu kararları bizatihi alır.

Fon portföyündeki varlıkların, Portföy Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur. GYF Tebliği'nin 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

Yatırımcı ile imzalanan işbu Sözleşme'nin bir örneği Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen portföy saklayıcısına iletilir.

4.4. Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'ünden (yüzbinde beş virgül kırk sekiz) [yıllık yaklaşık % 2 (yüzde iki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fonların yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Fon portföylerindeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Fon portföylerindeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Fon portföylerindeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında fonların mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

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

ğ) Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dâhil edilmesine karar verilenler ile sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,

h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

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

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

j) Fonların portföylerindeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

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

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

m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,

o) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

r) KAP giderleri,

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

t) Fon portföyündeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,

u) Fonun taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

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

v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

a) Fonların mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

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

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

4.5. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimi kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinden yapılacaktır.

4.6. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar

Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç sözleşmesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım 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.

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

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

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci 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 değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir veya gerekli görülmesi durumunda teminat talep edebilir.

Alım talimatının karşılığında bir tutar tahsil edilmesi durumunda, tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

4.8. Varsa Pay Gruplarının Hak Ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar

Herhangi bir pay grubu bulunmamaktadır.

4.9. Portföyün Değerlemesine İlişkin Esaslar

İlgili dönemlerde, gayrimenkul değerlemesi en geç Haziran ve Aralık aylarının 15'inde fon değerlemesinde kullanılmak üzere "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen süreler dâhilinde yaptırılacaktır.

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.

4.10. Giriş Ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

4.11. Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır. Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.

Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nı Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak kâr dağıtımı yapılabilir. Dağıtım yapılması halinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Kâr dağıtılmasına karar verilmesi halinde Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.

Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır.

Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere nakit, TL cinsinden ve banka transferi ile yapılır.

4.12. Fona Katılma ve Fondan Ayrılma Şartları

Genel Esaslar:

Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir. Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat Açıklama Tarihi ve Talimat Gerçekleşme Tarihi de bu tarihi takip eden işgünü olacaktır.

Fona Katılmaya İlişkin Esaslar:

Her ayın 15'ine kadar alınan Katılma Payı alım talimatları; ilgili ayın 15. günü hesaplanan ve takip eden İş Günü açıklanan alım – satıma esas Katılma Payı Birim Pay Fiyatı üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir.

Alım Talimatlarının Kurucu'ya İletilme Dönemi	Önceki ayın 16'sı – ilgili ayın 15'i
---	--------------------------------------

Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	İlgili ayın 15. günü
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	İlgili ayın 15. gününü takip eden 1. İş Günü
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	İlgili ayın 15. gününü takip eden 1. İş Günü

Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

16 Aralık- 15 Haziran döneminde verilen nakit karşılığı satım talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

16 Haziran – 15 Aralık döneminde verilen nakit karşılığı satım talimatları; izleyen yılın 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Bu çerçevede alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihleri aşağıdaki gibidir.

Satım Talimatlarının Kurucuya İletilme Dönemi	16 Aralık – 15 Haziran	16 Haziran – 15 Aralık
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Aralık günü	15 Haziran günü
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü
Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü

İlk Talep Toplama Dönemi

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 10 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ilk talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecektir.

Alım Satım Talimat İptal Esasları

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

4.13. Fon Katılma Paylarının Fona İadesinin Nakdi Ve/Veya Gayrimenkuller Ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Yatırımcılara Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, GYF

Tebliğî'nin 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır.

Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden yapılır.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Fon katılma payı satışı karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden 1 ay içerisinde Satış Talimatlarına Esas Fiyat üzerinden yapılır.

Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

4.14. Fon Toplam Gider Oranı ve Yönetim Ücreti

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu maddede belirtilen tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %30'dur. Tahsil edilmeyeceği için, performans ücreti bu sınırlamaya dahil değildir.

Hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

4.15. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alımı Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyatın Hesaplamasına Ve Uygulamasına İlişkin Esaslar

Pay Alım Satımları yalnız birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

4.16. Yatırımcının Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar

Yatırımcılar Fon ile ilgili bilgilere Kurucu'nun internet sitesi ve Fon'un KAP sayfasından ulaşabilecektir.

4.17. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlaması;
- Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi;
- İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

nitelikte olması hariç olmak üzere, Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.

İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin herhangi bir Yatırımcı'nın haklarını, değişiklik öncesine göre adil davranış (fair treatment) prensibine aykırı olarak diğer Yatırımcılar'a nazaran ayrımcılık oluşturacak şekilde olumsuz yönde etkileyen; Yatırımcı için geçerli dağıtım anahtarını veya Yönetim Ücreti'ni Yatırımcı aleyhine değiştiren veya sahip olduğu yükümlülükleri arttıran nitelikte olması ve benzeri hallerde ilgili Yatırımcı'nın onayı olmaksızın ilgili değişiklik bahsi geçen Yatırımcı için geçerli olmaz.

Kurucu, Yürürlükteki Mevzuat'tan, mahkeme kararlarından veya Resmi Makam talimatları gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir hükmünün tadilinin gerekmesi halinde, diğer Taraflar'a önceden bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir.

Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme Kurucu tarafından KAP'ta ilan edilecek ve bir örneği portföy saklayıcısına gönderilecektir.

4.18. Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi

Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Bilgilendirme Dokümanları hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

5. SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMASI VE TAZMİN

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

5.2. Yukarıdaki 5.1. madde kapsamında, Yönetici ve yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi üyeleri; Fon ile ilgili konularla veya durumlarla ilgili olarak Yatırım Komitesi'nin ve Yönetici'nin verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon'u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri ile Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerle ilgili doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak Fon'a rücu eder. Yatırım Komitesi veyahut Yönetici kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin hile veya ağır kusur ile işlendiğinin adli ve/veya idari makamlarca tespit edilmesi halinde bahse konu masraflardan kararı veren Yatırım Komitesi veyahut Yönetici sorumlu olur.

6. GİZLİLİK

Taraflar, Sözleşme'nin uygulanması çerçevesinde edinilen tüm bilgileri koruyacak, 3. (üçüncü) kişilere ifşa etmeyecek ve yalnızca işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak için gerekli olduğu ölçüde ya da diğer Taraflar'ın yazılı onayı ile kullanabilecektir.

Taraflar, Sözleşme'de öngörülen amaçları yerine getirmek için söz konusu Gizli Bilgi'yi yalnızca işbu gizlilik hükmü ile bağlı olan yetkilileri, çalışanları, acenteleri veya danışmanları ile paylaşabilir. İşbu hüküm (i) kamuya açık bilgileri ve (ii) uygulanan hukuk ve mevzuat uyarınca paylaşımı zorunlu olan bilgileri kapsamamaktadır.

7. GEÇERLİLİK TARİHİ VE SONA ERME

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece yürürlükte kalır. Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı açısından Yönetici tarafından Yatırımcı Sözleşmesi ve İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sebeplere dayalı olarak sona erdirilmesi halinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir. İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

8. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ

İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, bu Sözleşme'den veya bu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

Bu Sözleşme'nin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde İstanbul Merkez (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

9. DİĞER HUSUSLAR

9.1. Mücbir Sebep

Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini Mücbir Sebepler nedeniyle yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. "Mücbir Sebepler" yangın, patlama, doğal afetler, savaş veya ambargo da dahil 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.

9.2. Sözleşmenin Bütünlüğü

Bu İhraç Sözleşmesi, içeriğinde yer alan tüm şartlar ve hükümlerle birlikte, Fon, Kurucu ve Yatırımcı arasında İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen hususlara ilişkin nihai anlaşmanın bütününi teşkil eder ve Taraflar arasında daha önce imzalanmış konuya ilişkin Taraflar arasında mevcut olan yazılı veya sözlü tüm sözleşmelerin yerine geçer. Şüpheye mahal vermemek adına, bu İhraç Sözleşmesi'nin imzalanmasıyla Taraflar arasında, eski dokümanlar tamamen sona ermiş ve bu İhraç Sözleşmesi yerini almıştır.

9.3. Devir Yasağı

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

9.4. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması

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

9.5. Bölünebilirlik

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'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 dahi bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

9.6. Geçerliliğini Sürdürme

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

9.7. Haklardan Feragat

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

9.8. Halefler ve Devralanlar

İşbu Sözleşme uyarınca geçerli bir şekilde Taraflar'ın halefi veya Devralan sıfatını haiz olanlara, işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmü veya tüm hükümleri uygulanacak olup aynı zamanda bağlayıcı olacaktır.

9.9. Bildirimler

İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Yürürlükteki Mevzuat'ta, Bilgilendirme Dokümanları'nda veya bu İhraç Sözleşmesi'de düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Kurucu tarafından tespit edilen en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilecektir.

Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

Bunlar dışında, Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Bilgilendirme Dokümanları, bu İhraç Belgesi'nin diğer hükümleri ile Yatırımcı Sözleşmesi hükümleri ile GYF Tebliği hükümleri saklıdır.

9.10. Lisan

9.10.1. İşbu Sözleşme tahtında hazırlanan, gönderilen, değiş-tokuş edilen, her türlü; bildirim, talep, talimat, onay, muvafakat, toplantı tutanakları, muhabere ve diğer yazışmalar kural olarak Türkçe dilinde olmalıdır fakat gerekli olduğu hallerde hem Türkçe hem İngilizce olabilir. Türkçe ve İngilizce

versiyonları arasında herhangi bir çelişki olması halinde ise Türkçe versiyonlara üstünlük tanınacaktır.

9.10.2. İşbu Sözleşme tahtındaki her türlü toplantı veya yazışma Türkçe ve/veya İngilizce olarak yürütülecektir ve bu çerçevedeki her türlü tutanak veya rapor yukarıdaki 0.1. maddesi kapsamında yer alır.

9.11. Vergi

İşbu Sözleşme'nin ve eklerinin imzalanmasına veyahut ilgili diğer işlemlere ilişkin olarak herhangi bir Vergi doğması halinde (örneğin; damga vergisi), söz konusu Vergi'den Taraflar birlikte sorumlu olacaktır.

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, yukarıda ve aşağıda belirtilen tarihte Taraflar, işbu Sözleşme'yi 2 (iki) asıl nüsha halinde imzalamış olup, Taraflar'a Sözleşme'nin birer kopyası temin edilmiştir. [..2026]

İş Portföy Yönetimi A.Ş. ... Fonu
adına Kurucu olarak;

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

İsim:

Unvan:

Kurucu/Yönetici:

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

İsim:

Unvan:

Yatırımcı: