

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

İşbu Sözleşme aşağıda isimleri/unvanları yazılan nitelikli yatırımcı vasfını haiz gerçek/tüzel kişiyle/kişiler arasında imzalanmış ve imza tarihinde yürürlüğe girmiştir.

a) Kurucu/Yönetici : Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi : 28/12/2016 – PYS/PY.47/1260
Adresi : Kore Şehitleri Cad. No:8/1 Esentepe 34394 Şişli / İstanbul
Telefon : 0 212 376 32 00
Elektronik Posta : info@aktifportfoy.com.tr

b) Yatırımcı :
Sicil No/Kimlik No/VKN :
Adresi :
Telefon :
Elektronik Posta :

Yatırımcıların her biri tek başına “Yatırımcı” olarak ve işbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına “Taraft” ve hep birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır. Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve beyanlar çerçevesinde mutabakata varmış ve işbu Sözleşme’yi akdetmiş bulunmaktadır.

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Tebliğ kapsamında fon katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışı öncesinde yatırımcılarla fon ihraç sözleşmesinin imzalanması zorunludur.

İşbu Sözleşme ile Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlölüklerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir. İşbu Sözleşme’nin bir örneği Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısı’na iletilecek olup, bir örneği ise KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yayımlanacaktır.

İşbu Sözleşme ile Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan asgari hususlar ile birlikte Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer almayan diğeri hususların da düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Yatırımcı, İşbu Sözleşme’nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değeriendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanları’nın devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan hususları bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

İşbu Sözleşmede;

- a) Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. “**KURUCU/YÖNETİCİ**”,
b) Aktif Yatırım Bankası A.Ş. “**PORTFÖY SAKLAYICISI**”,

- c) Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım (TL) Fonu **“FON”**,
- ç) Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü **“İÇTÜZÜK”**,
- d) Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Belgesi **“İHRAÇ BELGESİ”**,
- e) SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi **“FON BİLGİLENDİRME DOKÜMANLARI”**,
- f) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **“TEBLİĞ”**,
- g) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği **“PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”**,
- ğ) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği **“SAKLAMA TEBLİĞİ”**,
- h) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ **“FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”**,
- ı) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu **“KANUN”**,
- i) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. **“MKK”**,
- j) Sermaye Piyasası Kurulu **“KURUL”**,
- k) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler **“NİTELİKLİ YATIRIMCI”**,
- l) Kamuyu Aydınlatma Platformu **“KAP”**,
- olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

Fon süresiz olarak kurulmuştur.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un temel yatırım stratejisi; konut ve ticari nitelikteki gayrimenkullerden değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla, Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır.

Fon konut ve ticari nitelikteki gayrimenkullere, Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlere ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapacaktır. Bunun yanında, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane, akaryakıt istasyonu ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapabilir. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu veya özel sektör borçlanma araçları alınmaz.

Fon’un faaliyet ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınacak olup; icazet belgesi alınacak Danışma Kurulu Kurucu’ nun Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenecektir. Alınan icazet belgesi KAP’ ta ve Kurucu’ nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

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

Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

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

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

Kurucu/yönetici Fon adına;

- a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından fon içtüzüğünün 8.2.9. maddesi hükümleri saklıdır.
- b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Fon portföyüne, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

Faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla, aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- b) Unvanında TL ibaresi bulunan ve katılım finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,
- c) Katılma hesapları (TL),
- ç) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon, yabancı para birimi cinsinden varlıklara, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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

Türev araçlara İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföyünü piyasa riskine karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.

Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler:

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, para ve sermaye piyasaları getiri hadlerinde yaşanan dalgalanmalar, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

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.

Finansman Riski: Finansman riski Fon'un satın alacağı herhangi bir gayrimenkul bedelini ödeme kabiliyetini ve yatırım yapılan gayrimenkulün sonradan ihtiyaç duyacağı nakit ihtiyacının Fon tarafından karşılanabilme kabiliyetini ölçmektedir.

Likidite Riski: Nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit girişine veya hazır değere sahip bulunmaması, hazır değerlerinin zamanında nakde dönüştürülebilmesi nedeniyle Fon tarafından zarara uğrama ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle, makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

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

Operasyonel Riskler: Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye ve sektöre yoğun yatırım yapılması sonucu Fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

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

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Kaldıraç yaratan işlemler (ileri valörlü kira sertifikası alım satım) nedeniyle maruz kalınan riskin takibini ifade eder.

Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım

finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade eder.

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

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar:

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması Kurucu' nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu sözleşme ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Fon hizmet birimi Aktif Yatırım Bankası A.Ş. 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. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

Kurucu kaydı değer olarak tutulan katılma paylarını katılma payı sahipleri bazında izleyebilecek bir sistem kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Sermaye Piyasası Kanunu, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin kurucu tarafından alınan her tür karar onaylı 4 olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Yatırım Komitesi tarafından alınmış olan kararlar "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Fon Hizmet Birimi tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK' tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarımı 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.

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.

Bu sözleşmede yatırım yapılmasına izin verilen varlıklara ilişkin olarak, borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından 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. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

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.

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.

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

Kurucu, Yönetici ve fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük, ihraç belgesi, ihraç sözleşmesi hükümleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile Kurucu ve Saklayıcı arasında fon portföyünün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Sermaye Piyasası Kanunu ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

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

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

Kurucu/yönetici gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

Portföyün Saklanması İlişkin Esaslar:

Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından portföy saklayıcısına iletilir.

Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank' ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları 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.

Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla finansman kullanılması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikte işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Portföy saklama sözleşmesinde portföy saklayıcısının Kanun ve Saklama Tebliğ hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarının kapsamı daraltıcı hükümlere yer verilemez.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

8.1. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma payı fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmelerinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Kâr payı dağıtımı esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

8.2. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dâhil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırına fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

8.3. Fon'da uygulanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

8.4. Portföy yönetim ücretine ve Fon'a tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

- i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Portföydeki 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) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- ş) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- t) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- ü) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve 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.

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

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının işbu fon ihraç sözleşmesinde esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

Ayrıca, işbu ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslara göre Fon'dan kar payı dağıtımı yapılabilir. Fon yatırımcılara, dağıtılabilir kâr olması ve Yatırım Komitesi ile Kurucu'nun yönetim kurulunun karar vermesi halinde kar dağıtımı yapabilecektir. Dağıtılabilir kar, realize olmuş gayrimenkul gelirlerinden elde edilen kazançtan, işlemiş/tahakkuk etmiş masraf ve yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan bakiyeyi ifade etmektedir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

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

Fon katılma paylarının değeri Kurucu' nun resmi internet sitesi olan www.aktifportfoy.com.tr adresinde ve KAP' ta duyurulacaktır.

MADDE 11 - KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI, FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Kurucu Yönetim Kurulu Kararına istinaden, “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümündeki takvimden bağımsız olarak yıl içerisinde herhangi bir işgünü nakit veya aynı ödeme karşılığı katılma payı satışı veya Fon’a iadesi yapılabilir.

Katılma Payı İhracının veya Fon’a İadesinin Nakit Karşılığı Gerçekleştirilmesi:

Alım Talimatları

Asgari alım talimatı limiti; kurumsal yatırımcılar için 10.000 adet pay ve karşılığı tutar, bireysel yatırımcılar için 1.000.000 adet pay ve karşılığı tutardır. Alım talimatları 10.000 pay katları olarak verilebilir.

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada (talimatın verildiği ayın son işgünü yapılan hesaplamada) bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin tahsil edilmesi esastır. Talimat tutarının işlem gününde yatırılmış olması zorunludur. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde belirlenen gerçekleşme tarihinde işlem yerine getirilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Aktif Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikası (TL) Fonu ile değerlendirmek suretiyle katılma payı alımında kullanılır. İşgünlerinde saat 13:30’a kadar girilen alım taleplerinin değerlendirilmesi aynı gün, saat 13:30’dan sonra girilen talepler için değerlendirilmesi ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına Aktif Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikası (TL) Fonu’nda elde edilebilecek kazanç dahil edilmez. Bu tutar, talep toplama dönemini takip eden ilk iş günü yatırımcının saklama kuruluşundaki hesabına nakit olarak geçecektir.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından alımında giriş komisyonu uygulanmamaktadır.

Satım Talimatları

Yatırımcıların verdikleri katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve ilan edilen pay fiyatı üzerinden ilanı takip eden ikinci ayın ilk iş günü mesai bitimine kadar yerine getirilir.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, verilmesini takip eden Nisan, Temmuz, Ekim ve Ocak aylarının 1’inci işlem gününde işleme konu olacak pay fiyatı üzerinden yatırımcılara ödenir. Katılma payı satım talimatlarının gerçekleştirilme esaslarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Talimatın verildiği dönem	İşleme esas pay fiyatı hesaplanma tarihi	Talimat gerçekleştirilme ve iade ödemesi tarihi
1 Aralık – 28 (29) Şubat	31 Mart	Nisan ayının 1'inci iş günü
1 Mart – 31 Mayıs	30 Haziran	Temmuz ayının 1'inci iş günü
1 Haziran – 31 Ağustos	30 Eylül	Ekim ayının 1'inci iş günü
1 Eylül – 30 Kasım	31 Aralık	Ocak ayının 1'inci iş günü

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmamaktadır.

Katılma Payı İhracının veya Fon'a İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi:

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara 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 hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescilli/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

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

Alım Satıma İlişkin Diğer Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç sözleşmesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

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

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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucunun, kendi portföyüne dahil edeceği katılma payları, fonun katılma payı sayısının %50'sini aşamaz. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Ancak kurucu tarafından fona avans tahsis edilmiş ise bu tutar karşılığında kurucu portföyüne alınan katılma payları fonun kuruluşundan itibaren bir yıl süre ile bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. 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.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur. BİAŞ'ın "Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı"nda gerçekleştirilen pay alım satımlarında bu kural uygulanmaz.

Borsa Nezinde Yapılan İşlem Esasları

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında BİAŞ'ın "Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı"nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda Kurul'un ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç sözleşmesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

MADDE 12 - VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarında grup ayrımı bulunmamaktadır.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan, en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

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

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

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Tebliğ'in 28. maddesi uyarınca portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurul'ca uygun görülen gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından yapılması zorunludur.

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmamaktadır.

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

Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Yatırım Komitesi kararı ve Kurucu'nun Yönetim kurulu kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Fon yatırımcılara, dağıtılabilir kâr olması ve Yatırım Komitesi ile Kurucu'nun Yönetim Kurulunun karar vermesi halinde kar dağıtımı yapabilecektir. Dağıtılabilir kar, realize olmuş gayrimenkul gelirlerinden elde edilen kazançtan, işlemiş/tahakkuk etmiş masraf ve yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan bakiyeyi ifade etmektedir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30 (yüzdeotuz) olarak uygulanır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyedi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

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

Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmayacaktır.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucunun Yönetim Kurulu üyeleri, Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerleme ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluş, icazet belgesi, fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgiler ve Fon'a ait finansal raporlar 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

Bu Sözleşme'nin yatırımcı bilgilerini içermeyen bir örneği Fon'un KAP sayfasında yayımlanır ve portföy saklayıcısına gönderilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 20 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu Kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.

Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar bu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında, Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

Portföy saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde Kurucu fon malvarlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Tasfiyenin sona ermesinden itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 21 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi, Kurul düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Kurul tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmede yer alan ve Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 22 – KİŞİSEL VERİ

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'ndaki "kişisel veri" tanımına giren tüm veriler "Gizli Bilgi" olarak kabul edilecektir. Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında işlenen tüm kişisel veriler ile ilgili 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanuna ilişkin ikincil mevzuat hükümlerine uygun hareket edeceklerini ve kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek amacıyla her türlü idari, hukuki ve teknik güvenlik önlemlerini alacaklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 23 –GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercı ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmasını için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 24 – MÜCBİR 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 dâhil olmak üzere öngörülemez ve ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Taraflar, Mücbir Sebeplerin gerçekleşmesi halinde, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir. Mücbir Sebepler'den etkilenen Taraf, olayın gerçekleşmesinden itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Bununla beraber bu süre zarfında Mücbir Sebepler dolayısıyla yerine getirilemeyen yükümlülüklerin söz konusu Mücbir Sebepler'in ortadan kalkmasını müteakip en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

MADDE 25 – DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

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

MADDE 26 – BÖLÜNEBİLİRLİK

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, işbu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmez. 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, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

MADDE 27 – SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ

Burada atıf yapılan veya işbu Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eş zamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri de dahil olmak üzere, İşbu Sözleşme; Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme'nin tamamını teşkil eder.

MADDE 28 – AYRILABİLİRLİK

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

MADDE 29 – KANUNLARIN DEĞİŞMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI

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

MADDE 30 – 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. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

MADDE 31– VERGİ

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

MADDE 32 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

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

11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun vekâlet akdini düzenleyen hükümlerine göre tek taraflı olarak Yatırımcı ve Kurucu Sözleşme'nin feshini karşı tarafa bildirebilir. Fesih bildiriminin bir sebebe dayanmasına gerek yoktur. Taraflar belirli bir süre rejimine tabi olmadan bu Sözleşme'nin feshini istedikleri zaman bildirebilirler. Ancak uygun olmayan zamanda bildirim yapan taraf diğer tarafın fesih bildiriminden doğan tüm zararlarını karşılamakla mükelleftir. Uygun olmayan zamanda yapılan sona erdirmeye bildirim sözleşmeye aykırı hareket olarak yorumlanamaz. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre zamansız fesih sebebiyle oluşan zararların tazmini talebi harici talep ileri sürülemez. Sözleşme'nin feshi sonucu oluşan zararın kapsamı yatırım geleceği doğrultusunda olası getiri ve kazançlardan mahrum kalınması şeklinde yorumlanamaz, yalnızca sözleşmenin feshi ile oluşan olumlu zararların tazmini talep edilebilir. Şüpheye mahal vermemek adına, İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri ise fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

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

- a) Fon'un işbu Sözleşme'nin 16. maddesi uyarınca tasfiye edilmesi; veya
- b) Taraflar'ın tamamının işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda anlaşmaları halinde.

Taraflar'ın, feshe ilişkin bildirimleri işbu Sözleşme'nin 1. maddesinde yer alan açık adreslere veya en uygun haberleşme vasıtası aracılığıyla yapması zorunludur.

MADDE 33 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede 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 34 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

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

Sözleşmenin ifası sürecinde doğacak tüm uyuşmazlık konularının taraflarca dostane müzakereler ile görüşülerek çözülmesi esastır. Yapılan müzakerelerin olumsuz sonuçlanması ile gidilecek dava yolları için İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 35 – YÜRÜRLÜK

Toplam 35 (otuzbeş) ana madde ile müteşekkil işbu İhraç Sözleşmesi, Taraflarca okunup, içeriğinin aynen kabul edilmesi ve Tarafların mutabakatı ile/...../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM (TL) FONU adına kurucu ve yönetici sıfatıyla hareket eden Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.	AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Kurucu/Yönetici
YATIRIMCI'NIN ADI- SOYADI/UNVANI	