NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Tebliğ'in madde 3(u) bendi uyarınca, Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi, (Bundan böyle "**Sözleşme**" olarak anılacaktır.) __/__/2024 tarihinde ("**İmza Tarihi**");

i. Türkiye Cumhuriyeti yasaları uyarınca geçerli olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olan, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 282718-5 sicil numarası ile kayıtlı olan ve Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL adresinde bulunan **Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.** (Bundan böyle "**Şirket"** olarak anılacaktır.) ,

ii. Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL adresinde bulunan **Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu (**Bundan böyle **"Fon"** olarak anılacaktır.**)** ile,

iii. ……. T.C. kimlik numaralı …… adresinde ikamet eden **……** ve

iv. ……. T.C. kimlik numaralı …… adresinde ikamet eden **……**

(Bundan böyle ayrı ayrı "**Müşteri**" ve birlikte "**Müşteriler" VE "Yatırımcı(lar)** olarak anılacaktır)

(Şirket, Fon ve Yatırımcılar bundan sonra ayrı ayrı "**Taraf**" ve birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır)

arasında aşağıdaki şart ve koşullarda tanzim ve imza edilmiştir.

1. SÖZLEŞME'NİN DÜZENLENME TARİHİ VE SÖZLEŞME NUMARASI

Sözleşme İmza Tarihi :

Sözleşme Numarası : **_/GYF : Hesap No :**

2. TARAFLAR

a) MÜŞTERİ

Adı Soyadı /Unvanı :

T.C. Kimlik No / Bağlı Olduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü- Ticaret Sicili Numarası :

Vergi Dairesi- Vergi Numarası :

Adresi :

İrtibat Bilgileri :

E-Posta Adresi :

b) MÜŞTERİ

Adı Soyadı /Unvanı :

T.C. Kimlik No / Bağlı Olduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü- Ticaret Sicili Numarası :

Vergi Dairesi- Vergi Numarası :

Adresi :

İrtibat Bilgileri	:	
E-Posta Adresi	:	

c) ŞİRKET

Unvanı	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.
Bağlı Olduğu Ticaret Sicili Müdürlüğü-Ticaret Sicili Numarası	:	İstanbul, 282718-5
Vergi Dairesi-Vergi Numarası	:	Maslak V.D. 6321089587
Adresi	:	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer- İSTANBUL
İrtibat Bilgileri	:	Tel: 0212 286 82 55 Faks: 0212 286 82 38
E-Mail Adresi	:	fon@nurolportfoy.com.tr

d) FON

Unvanı	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu
Vergi Dairesi-Vergi Numarası	:	Maslak V.D. - 6321386898
Adresi	:	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL
İrtibat Bilgileri	:	Tel: 0212 286 82 55 Faks: 0212 286 82 38
E-Posta Adresi	:	fon@nurolportfoy.com.tr

İşbu Sözleşme'de "**ŞİRKET**", "**FON**" ve "**MÜŞTERİ**" bundan böyle ayrı ayrı "**Taraf**" ve birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

İşbu Sözleşme'de geçen;

Alım Bedeli	:	Fon Birim Pay Değeri'nin alınan Katılma Payı sayısıyla çarpılmasıyla bulunan tutarı,
Borsa	:	Borsa İstanbul Anonim Şirketini,
BSMV	:	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisini,
Erken Dağıtım	:	İşbu Sözleşme'nin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Payları'nın Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 14. maddesinde tanımlandığı şekilde Erken Dağıtım'ı,
Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ	:	30/12/2013 tarih ve 28867 sayılı 1. Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
Finansal Varlıklar	:	Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca, Gayrimenkul Yatırımı, Gayrimenkul araçları, işlemleri, nakit, iştirak payları vb. mevduat ile Kurul'ca uygun görülen diğer varlık ve işlemleri,
Fon	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu,

Fon Bilgilendirme Dokümanları	:	Fon İçtüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'ni,
Fon Birim Pay Değeri	:	Fon Toplam Değeri'nin son değerleme raporunda belirlenen değer üzerinden Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı,
Fon İç Tüzüğü	:	Kurul tarafından onaylanan ve zaman zaman tadil edilen Fon'un iç tüzüğünü,
Fon İhraç Belgesi	:	Kurul'un 14/03/2023 tarih ve E-12233903-315.01.01-34595 no'lu kararı ile onaylanan ve zaman zaman tadil edilen Şirket'in Kurucusu olduğu Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Paylarına ilişkin ihraç belgesini,
Fon Portföyü	:	İşbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'nde öngörülen Gayrimenkul Yatırımları ile Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yatırım esasları belirlenen Gayrimenkul Yatırımı dışında kalan her türlü varlığı,
Fon Toplam Değeri	:	Fon İç Tüzüğü'nde de tanımlandığı üzere, Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında değerlenmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri,
Gayrimenkul Yatırımı	:	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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 bölümleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı,
Kanun	:	6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu,
KAP	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu,
Katılma Payı/Payları	:	Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren kayden izlenen sermaye piyasası aracını,
Kurucu veya Yönetici	:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'yi,
Kurul veya SPK	:	T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
MKK	:	Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu,

Nitelikli Yatırımcı	:	SPK Düzenlemeleri içerisinde tanımlanan nitelikli yatırımcıyı,
Portföy Değeri	:	Portföy'deki varlıkların ilgili mevzuatta gösterilen esaslar çerçevesinde değerlenmesi neticesinde bulunan toplam değerini,
Portföy Saklayıcısı	:	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Nurol Yatırım Bankası A.Ş. veya değişiklik meydana geldiği takdirde onun yerine geçecek olan saklama kuruluşunu,
Saklama Tebliği	:	2/7/2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
SPK Düzenlemeleri	:	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri Hakkında Tebliğ, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmeti Hakkında Tebliğ, II-14.2 sayılı Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ve diğer ilgili yasal düzenlemeler, tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını,
Takasbank	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketini,
TBK	:	2/7/2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Anonim Şirketini,
Tebliğ	:	03/01/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
TL	:	Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimini,
TMK	:	08/12/2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe

konulan düzenlemeleri,

TTK	:	14/02/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
VUK	:	10/01/1961 tarih ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
Yatırımcı(lar)	:	İşbu Sözleşme'ye taraf olan Nitelikli Yatırımcı niteliğindeki Müşteri ve ancak her halükarda Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda öngörülen şart ve koşullara tabi olarak bir ya da daha fazla Katılma Payı sahibi olan her bir Nitelikli Yatırımcı'yı,
Yatırım Dönemi	:	Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda bahsi geçen 30 (otuz) yıllık fon süresinin ilk 28 (yirmisekiz) yılını ifade eden dönemi,
Yatırım Fonları Tebliği	:	09/07/2013 tarih ve 28702 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-52.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri,
Yatırım Komitesi	:	Tebliğ hükümlerine uygun olarak, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda detayları belirtilen şekilde kurulan yatırım komitesini,
Yatırım Komitesi Karar Defteri	:	İşbu Sözleşme'nin 7.10. maddesinde tanımlanan Kurucu tarafından tutulacak defteri,

ifade eder. İşbu Sözleşme içinde yazı ile rakamla belirtilen tutarlar arasında herhangi bir uyuşmazlık olması halinde yazıyla belirtilen tutar Taraflar arasında geçerli olacaktır.

4. SÖZLEŞME'NİN KONUSU VE KAPSAMI

4.1. İşbu Sözleşme'nin konusu, Türkiye Cumhuriyeti yasal mevzuat düzenlemeleri uyarınca Kanun ve Tebliğ çerçevesinde, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere Şirket tarafından kurulan Fon'a katılma esasları kapsamında Yatırımcılar, Fon ve Kurucu arasındaki hak ve yükümlülüklerin belirlenmesine ilişkindir.

4.2. İşbu Sözleşme Taraflar'ın karşılıklı rızaları ve buna ilişkin irade beyanları dâhilinde tanzim edilmiş olup, Taraflar aşağıdaki hususları karşılıklı olarak kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

4.3. Fon, işbu Sözleşme ve SPK Düzenlemeleri uyarınca, Fon Bilgilendirme Dokümanları'na göre inançlı mülkiyet esaslarına ve SPK Düzenlemeleri ile ilgili diğer mevzuata tabi olarak yönetilecektir.

4.4. İşbu Sözleşme'de bulunan hükümlerin Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi ile çelişmesi halinde, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi hükümleri üstün tutulacaktır. Fon İç Tüzüğü ve İhraç Belgesi arasında herhangi bir çelişki olması halinde iç tüzük üstün kabul edilecektir.

4.5. Diğer Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'den doğan haklarına halel getirilmeksizin, Taraflar arasında ek protokol ve/veya duruma göre, Kurucu ile Yatırımcılar arasında yatırımcı sözleşmesi imzalanabilecektir ve bunlarla Yatırımcılar'a özel yan haklar ve yükümlülükler tahsis edilebilecektir.

4.6. Kurucu ile Yatırımcı arasındaki ilişkilere, Fon Bilgilendirme Dokümanları, işbu Sözleşme,

yatırımcı sözleşmesi, Kanun'da ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde TBK madde 502 ve madde 514 arası vekâlet akdine ilişkin hükümleri uygulanacaktır.

5. FON SÜRESİ

Fon süresi, tasfiye dönemi dâhil 30 (otuz) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Bu süre ilk Katılma Payı satışı tarihi ile başlar. Fon, Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi, yatırımcı sözleşmesi ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak sona erer. Fon süresi, Yatırım Komitesi kararıyla ve Fon İç Tüzüğü'nün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.

6. FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI

6.1. Onaylı Fon İhraç Belgesi'nin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ay içerisinde Katılma Payları'nın nitelikli yatırımcılara satışına başlanması, satış başlangıç tarihini müteakip en geç 1 (bir) yıl içinde Tebliğ'de belirlenen asgari fon portföy değeri büyüklüğüne ulaşılması ve Katılma Payı sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ'in 19. Maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

6.2. Katılma payları, Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece Nitelikli Yatırımcı'ya satılır. İlk Katılma Payı'nın ihracını takip eden 90. iş gününden sonra Katılma Payı alım talimatı veren yeni Nitelikli Yatırımcı'nın kabulü için Yatırım Komitesi kararı gerekmektedir.

6.3. Katılma Payı'nın itibari değeri yoktur ve paylar kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden Katılma Payı kaydi olarak MKK nezdinde Katılma Payı sahipleri bazında izlenir. Katılma Payı bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.

6.4. Katılma Payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

6.5. Katılma Payı MKK nezdindeki hesaplarda, her Katılma Payı sahibinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

7. FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ

7.1. Fon'un Katılma Payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin işbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve işbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ile Fon İhraç Belgesi'ne uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Kurucu tarafından Fon'un yönetiminin başka bir portföy yöneticisine devredilmesinde Yatırım Komitesi'nin yazılı onayı aranacak olup, Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında Kurucu tarafından fonun yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon Portföyü, Kurucu tarafından işbu Sözleşme ve Fon Bilgilendirme Dokümanları dâhilinde yönetilir.

7.2. Kurucu'nun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip olan bir yönetim kurulu üyesi, kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve Kurucu'nun genel müdürü ile yatırımcılar tarafından atanacak 3 (üç) üyeden oluşan toplam 6 (altı) kişilik Yatırım Komitesi oluşturulur.

7.3. Yatırım Komitesi'nin yatırımcılar tarafından belirlenen üyeleri Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından atanacaktır. Yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri ancak yatırımcılarının ön onayı doğrultusunda yönetim kurulu tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

7.4. Herhangi bir istifa ya da görevden alma olmadığı takdirde, Yatırım Komitesi üyeleri kendilerini aday gösteren (Kurucu ya da Yatırımcılar), Kurucu ya da Yatırımcılar'ın öngördüğü sürece komitede görev yapacaktır. Bir kere seçilen Yatırım Komitesi üyesi tekrar seçilebilir. Herhangi bir Yatırım Komitesi üyesinin görevden alınması, istifası veya ölümü halinde bu üyeyi aday gösteren taraf, yeni bir üye aday gösterme hakkına sahiptir. Fon Katılma Payı'nın miras veya devir yoluyla iktisap edilmesi halinde, Katılma Payı'nı iktisap edecek yeni Yatırımcı Yatırım Komitesi'ne aday gösterme hakkını haiz

olacaklardır.

7.5. Yatırım Komitesi, en az 1 (bir) üyesi mutlaka Mihail BİÇAÇO olmak kaydıyla asgari 3 (üç) üyenin katılımıyla toplanır ve Yatırım Komitesi'nin karar alabilmesi için mutlaka Yatırım Komitesi üyelerinden Mihail BİÇAÇO'nun olumlu oyu gerekir. Her halükarda, Yatırım Komitesi üyelerinden Mihail BİÇAÇO'nun yatırım kararı alınmasını ve Yatırım Komitesi'nin bu hususta toplanmasını talep ettiği durumlarda, Kurucu tarafından tayin edilen Yatırım Komitesi üyeleri herhangi bir yasal gerekçe olmaksızın toplantıya katılmaktan ve toplantı nisabının oluşturulmasından ya da gerektiği takdirde karar nisabını sağlanmasından imtina edemeyeceklerdir. Bir başka deyişle, Yatırım Komitesi üyelerinden Mihail BİÇAÇO, Yatırım Komitesi'nin yatırım kararı alması gündemiyle toplanmasını talep ettiği durumlarda Kurucu tarafından tayin edilen Yatırım Komitesi üyelerinin asgari ikisi de dâhil olmak üzere Yatırım Komitesi en geç 3 (üç) iş günü içerisinde toplanacak ve karar alacaktır.

7.6. Yatırım Komitesi'nin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ ve mevzuat ile işbu Sözleşme'ye uyumlu olmak zorundadır. Yatırımcılar'ın yatırım kararını etkilemeyecek diğer tüm tadillerle ilgili olarak Kurul'a tadil başvurusu yapılmadan en az 5 (beş) iş günü öncesinde söz konusu tadiller Yatırım Komitesi bilgisine sunulacaktır.

7.7. İlk Yatırım Komitesi toplantısı Fon Katılma Payı'nın ihraç tarihini izleyen üç ay içerisinde yapılır. İzleyen toplantı tarihleri, kendisinden bir önceki toplantıda belirlenir. Toplantı tarihleri daha önceden belirlenmemiş ise, son toplantıyı takip eden üç ay içerisinde herhangi bir iş gününde toplantı gerçekleştirilir. Yatırım Komitesi kural olarak en geç altı ayda bir Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmesi yapmak üzere olağan toplantı gerçekleştirir. Gerekli görülen durumlarda, Yatırım Komitesi olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirebilecektir.

7.8. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

7.9. Fon hizmet birimi, Nurol 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 Fon hizmet birimine ilişkin görevleri de 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 6 (altı) iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

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

7.11. Kurucu kaydi değer olarak tutulan Katılma Payları'nı Katılma Payı sahipleri bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 (beş) yıl boyunca saklamak zorundadır.

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

7.13. Yönetici Fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar:

7.13.1. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon Portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve

belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 (beş) yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon Portföyü'ne ilişkin olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur. Fon Portföyü'ne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi ise alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

7.13.2. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerleme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

7.13.3. Borsa'da işlem gören varlıkların alım satımının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına Katılma Payı'nın alım satımı nedeniyle, Borsa Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon Portföyü'ne alım veya Fon Portföyü'nden satım zorunluluğu bulunduğunda, Borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon Portföyü'ne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, Fon'u temsil eden müşteri numarasıyla Borsa'da işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

7.13.4. Yönetici Fon adına Fon Portföyü için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 (on) iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Yatırımcılar'a bildirilir.

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

7.13.6. Fon Portföyü'nün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilemez.

7.13.7. Kurucu, Yönetici ve personeli Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafların menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

7.13.8. Yönetici, Fon Portföyü'nü, Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi, Yatırım Komitesi kararları, işbu Sözleşme, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.13.9. Kurucu/Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının Fon Portföyü'ne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.14. Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

7.14.1. Fon, finansman ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak kaydıyla, Fon Toplam Değeri'nin en fazla %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 (otuz) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

7.14.2. Katılma Payı'nın geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, Borsa'da veya Borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapabilir.

7.14.3. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.14.4. Kurucu kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarında ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, Fon Portföyü'nün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, fonun risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. Fon'un maruz kalabileceği risklere ve risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

7.15. İşbu Sözleşme'de Yatırım Komitesi'nin onayının öngörüldüğü diğer hükümler saklı kalmak kaydıyla, aşağıda belirtilen durumlarda Yatırım Komitesi Kararı ön şart olup bu kararın alınmasını müteakip konuya ilişkin gerekli diğer işlemler yürütülür:

7.15.1. Fon Portföyü'ne gayrimenkullerin alımı, Fon Portföyü'ndeki gayrimenkullerin satımı ve kiralanması, Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon Portföyü'ndeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kâr dağıtımı yapılması.

7.15.2. Kurucu'nun veya Yönetici'nin değiştirilmesi.

7.15.3. Katılma Payı'nın, ilgili Yatırımcı'nın kendi isteğiyle mevcut Yatırımcılar dışında yeni bir nitelikli yatırımcıya satışı, bağışlanması veya devredilmesi.

7.15.4. İlk Katılma Payı'nın ihracını takip eden 90. iş gününden sonra Fon Katılma Payı alım talimatı veren yeni Nitelikli Yatırımcı'nın kabul edilebilmesi.

7.15.5. Fon varlıklarının işbu Sözleşme'nin 18.5. maddesi çerçevesinde rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi.

8. PAY GRUBU HAKKINDA BİLGİ

Pay grubu bulunmamaktadır.

9. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ VE AMACI

Fon'un yatırım stratejisi, Fon Portföyü'ne değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Fon Toplam Değeri'nin asgari %80'i oranında, ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vâdetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tâbi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.

Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir. Kurucu, Fon Portföyü'nde yer alan malvarlığından doğan anapara, faiz, temettü ve benzeri gelirlerin tahsili, ödenmesi ve yeni pay alma haklarının ve pay senetlerinden doğan oy haklarının kullanılması gibi mali ve idari hakların kullanılmasında, Yatırım Komitesi'ni bilgilendirecek ve Yatırım Komitesi'nin kararı uyarınca işlem yapacaktır.

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

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

da ödeme yapılabilecektir.

Fon, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecektir İşbu maddede belirtilen seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

Ek olarak, Fon'un yatırımlarının gerçekleştirilmesi veya Fon Portföyü'nün risklere karşı korunması, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen yöntem ve araçlar (kredi alınması veya türev araçlarla işlem yapılması dahil, ancak bunlarla sınırlı olmamak koşuluyla) çerçevesinde, gerektiğinde Yatırım Komitesi'nin olumlu kararının alınmış olması kaydıyla mümkündür.

10. GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR

10.1. Fon Portföyü'nün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, Fon Toplam Değeri'nin azami Fon Portföyü'nün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, Fon Toplam Değeri'nin azami %20'si olmak üzere, TL veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile Takasbank Para Piyasası işlemlerinde değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir.

10.2. Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon Toplam Değeri'nin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Borsa'nın Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon Portföyü'ne dahil edilir.

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

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

11. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

11.1. Fon Portföyü, SPK Düzenlemeleri ve aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yönetilir:

11.1.1. Değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, öğrenci evi, lojistik merkezi, depo, endüstriyel tesisler, fabrika, hastane, yaşlı bakım evi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vâdedebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları Fon Portföyü'ne dahil edebilir.

11.1.2. 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.

11.1.3. Fon Portföyü'nde 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.

11.1.4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

11.1.5. Fon Toplam Değeri'nin 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 Değeri'nin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

11.1.6. 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 Değeri'nin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü madde hükmü saklıdır.

11.2. Kurucu Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından işbu Sözleşme'nin 11.4. 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.

d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon Portföyü'ne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

e) Fon Portföyü'nden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

11.3. Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir:

a) Fon Portföyü'ne uygun yatırımların alınması, dâhil edilmesi,

b) Fon Portföyü'nün geliştirilmesi,

c) Fon Portföyü'ndeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,

d) Fon Portföyü'ne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti ve yönetimi işlemleri,

e) Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, altyapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müteahhitlik işleri,

f) Fon'un ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü kişilerden alınan Fon'a ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri.

Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi kararı ile tespit edilir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yönetim kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda yönetim kurulu kararı alınması gerekmektedir.

11.4. 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 Portföyü'ne dahil edilebilir.

12. FON PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ

12.1. Fon Portföyü'ne alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Fon Portföyü'nde 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 hazırlatılması ihtiyaridir.

12.2. Gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin 5 (beş) iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerleme raporunun rapor tarihini takip eden 2 (iki) iş günü içinde Kurucu'ya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerleme tarihinden itibaren en az 10 (on) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu nezdinde saklanır.

12.3. Fon Portföyü'nde yer alan varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerleme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye

ilişkin esaslara uyulur.

12.4. Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlenir.

12.5. Fon birim pay değeri işbu Sözleşme'de belirlenen tarihte ve en az yılda 1 (bir) kere olmak üzere hesaplanır. Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

12.6. Katılma Payı'nın Borsa'da işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa tarafından belirlenir.

12.7. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, değerleme esaslarının tespiti hususunda Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirim yapılır.

12.8. Katılma Payı ihracının veya Fon süresi sonunda Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bu durumda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a veya Fon'dan Yatırımcılar'a 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılar'dan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden karşılanamaz. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme 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 Fon'a devredilemez.

13. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç olmak üzere tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı, Fon kuruluşunun ilk yılının bitimini müteakip o yıla ilişkin 31 Aralık tarihinden itibaren, yıllık %10 (yüzde on) olarak uygulanmaktadır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, günlük olarak Fon Toplam Değeri'nin %0,00273973+BSMV'si (yıllık olarak %1+BSMV) tutarındaki kısmı Fon yönetim ücreti olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret, takvim ayları sonu itibariyle tahakkuk eden toplam yönetim ücreti takip eden ayın ilk 5 (beş) iş günü içerisinde Fon'dan tahsil edilir. Bununla birlikte aylık asgari yönetim ücreti, ilk ihraç tarihini izleyen ilk 6 (altı) ay için aylık 50.000.-TL+BSMV, izleyen aylar içinse 85.000.-TL+BSMV olarak belirlenmiş olup Fon'dan tahsil edilecektir. Diğer bir ifadeyle, bir takvim ayı için Fon Toplam Değeri'nin yıllık %1'i üzerinden hesaplanan aylık yönetim ücreti, o dönem için belirlenen asgari tutarın altında kalırsa, ilgili asgari tutar tahsil edilir. Bir takvim ayından kısa olan dönemler için bu tutarlar kıstalyevm esasıyla hesaplanır.

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

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

2. Fon Portföyü 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) Fon Portföyü'ndeki varlıkların sigorta ücretleri,

d) Fon Portföyü'ndeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

e) Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

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

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

h) Fon Portföyü'ne alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese 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 TL'ye çevrilerek kaydolunur.),

i) İşbu Sözleşme ve Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

j) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

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

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

m) Fon Portföyü'ndeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

n) Fon Portföyü'ndeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

o) Fon Portföyü'ndeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

q) Katılma Payları'nın Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,

r) Endeks kullanım giderleri,

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

t) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

u) KAP giderleri,

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 Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,

d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

14. FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Genel Esaslar

Fon'un Katılma Payları sadece Nitelikli Yatırımcılar'a satılabilir. İlk Katılma Payı'nın ihracını takip eden 90. iş gününden sonra Fon alım talimatı veren yeni Nitelikli Yatırımcılar'ın kabulü için Yatırım

Komitesi kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fon'a katılımı uygun bulunmayan Nitelikli Yatırımcılar'ın alım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir.

Katılma Payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun işbu Sözleşme ile ilan ettiği Katılma Payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemlerde dahil alınan tüm Katılma Payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Katılma Payları'nın Kanun'un 13. maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve Katılma Payı sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

Kurucu tarafından Katılma Payları'nın Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un Katılma Payları'nı yalnızca gerekli likiditenin sağlanması amacıyla sınırlı olmak ve Fon büyüklüğünün %10'una karşılık gelen tutardan fazla olmamak kaydıyla kendi portföyüne dahil edebilir. Bu şekilde Kurucu portföyüne alınan Katılma Payları alım tarihinden itibaren en geç 3 (üç) ay içerisinde Fon'a iade edilir. Kurucu, Fon Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Fon Portföyü'ndeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, Fon Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve Katılma Kayları'nın alım satımı durdurulabilir.

Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, işbu maddede yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.

Fon'un Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi 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 ayni olarak ödenmesi; Katılma Payı'nın Fon'a iadesi, Yatırımcılar'ın paylarının işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Yatırımcılar'ın, asgari Fon alım limiti 10.000 (onbin) paydır ve alım talimatları 10.000 (onbin) payın katları şeklinde gerçekleştirilir.

Hesaplanan TL cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla Yatırımcılar'a bildirilir.

Fon İhraç Belgesi'nin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip Fon İhraç Belgesi'nde ve işbu Sözleşme'de belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren Yatırımcılar'a satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet Fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 TL'dir.

Katılma Payı Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

İşbu Sözleşme'de belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payları'nın pazarlama ve dağıtımı/satışı Kurucu'nun yanı sıra Kurucu ile sözleşme imzalanması ve Fon İhraç Belgesi'nde unvanlarına yer verilmesi suretiyle gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip satış personeli tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.

Katılma Payları'nın satış/pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan Yatırımcılar'ın Tebliğ'de belirlenen Nitelikli Yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek Yatırımcı zararlarından Katılma Payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma Payı Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Katılma Payı alım satımı TL cinsinden yapılır.

Katılma Payı alımına konu edilecek Fon Birim Pay Değeri'ni içeren fiyat raporları 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanır. Yatırımcılar'ın 30 Haziran ve 31 Aralık tarihine kadar verdikleri Katılma Payı alım talimatları sırasıyla 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihlerden sonraki en geç 11. iş gününe kadar yerine getirilir.

Yatırımcılar'ın, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri Katılma Payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut Yatırımcılar'ın veya Fon'dan pay almak isteyen yeni Yatırımcılar'ın, herhangi bir tarihteki ayni veya nakdi şekilde Katılma Payı alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak Fon Birim Pay Değeri hesaplanabilir. Özel fiyat raporu hazırlanması amacıyla gayrimenkuller için güncel bir bağımsız değerleme yaptırılması Yatırım Komitesi insiyatifindedir. Bu halde alım talimatları; talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen Katılma Payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

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

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

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

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

Alım Talebi İptal Esasları:

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

Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri:

Tüm Katılma Payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, Katılma Payları'nın ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Yatırım Komitesi kararının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 (beş) yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma Payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Katılma Payı satışı karşılığında Fon Portföyü'ne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte ayni ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden karşılanamaz. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon süresi sonunda Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Bu durumda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'dan Yatırımcılar'a 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden karşılanamaz. Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

İade Talimatları:

İşbu maddenin aşağıda yer alan "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Payları'nın Fon'a İadesi İşlemleri" bölümünde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, Yatırımcılar Fon'un süresinden önce Katılma Paylarını Fon'a iade edemezler.

Katılma Payları'nın Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi için Yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır.

Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Payları'nın Fon'a İadesi İşlemleri:

Fon süresinin sonundan önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fon'da yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fon'da oluşan nakit fazlası, Katılma Payı sahiplerinin Katılma Payları'nı Fon'a iade etmeleri suretiyle payları oranında Katılma Payı sahiplerine dağıtılabilir.

Yatırım Komitesi'nin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde; bu kararını, Katılma Payları'nın geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve Erken Dağıtım'a konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi Yatırımcılar'a bildirmek zorundadır.

Erken Dağıtım yapıldığında Katılma Payı sahipleri, Kurucu tarafından belirlenen Fon'a iade edilecek toplam Fon Katılma Payı adedinin, mevcut Katılma Payları itibariyle oransal olarak kendilerine düşen kısmı kadarı için Kurucu'ya pay satım talimatı vermiş kabul edilirler.

Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi'nin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen 12 (on iki) aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken Dağıtım halinde dağıtılacak tutar Katılma Payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 (on) iş günü içinde yatırılır. Katılma Payı sahipleri ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtım'a konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden işbu Sözleşme'nin 4.5 maddesinde belirtilen yatırımcı sözleşmesinde belirlenen şekilde Fon'dan çıkış kabul edilebilecektir.

Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri:

Katılma payları sadece Nitelikli Yatırımcılar arasında ve Yatırım Komitesi'nin onayı ile devredilebilir. Mevcut Nitelikli Yatırımcılar arasındaki pay devirleri, Yatırım Komitesi'nin onayını gerektirmez.

Fon'da Katılma Payı sahibi bir Yatırımcı'nın (Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda tanımlandığı şekilde "Devreden Katılma Payı Sahibi") Fon'daki Katılma Payları'nı Fon'da Katılma Payı sahibi olmayan bir

Yatırımcıya kısmen veya tamamen devredebilmesi için öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibinin, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunması gerekmektedir.

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 5 (beş) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli Yatırımcılar arasındaki Katılma Payı devirleri, Katılma Payları'nın hak sahibi Yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Bu maddeye aykırı yapılan Katılma Payı devirleri geçersizdir. Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. İşbu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu Katılma Payları'nı Yatırım Komitesi'nin yazılı onayına tabi olarak diğer Nitelikli Yatırımcılar'a devredebilir.

Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan Yatırımcı'yı o an itibarıyla mevcut tüm Katılma Payı sahiplerine bildirir.

15. FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI

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

15.2. Fon'da oluşan kâr veya zarar Katılma Payları'nın işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon fiyatına yansır. Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma Payı sahipleri, paylarını işbu Sözleşme'de belirtilen şekilde Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kâr veya zarardan paylarını almış olurlar.

16. FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ

16.1. Fon, Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'e uygun olarak yıllık ve 6 (altı) aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, 6 (altı) aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

16.2. Yıllık ve 6 (altı) aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurul'un ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan değerleme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile değerleme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

16.3. Kurul ücretine esas üçer aylık dönemlerde hesaplanacak Fon Toplam Değeri dönem sonunu takip eden 10 (on) iş günü içerisinde Kurul'a gönderilir. Ayrıca Fon'un tasfiye tarihi itibarıyla, ve Fon'un süresi sonunda fiyat raporu hazırlanır ve bu maddede belirtilen sürede Kurul'a gönderilir.

16.4. Fon, Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'nin 11., 12., ve 13. maddelerinde düzenlenen finansal raporları Kurul'un bildirim yükümlülüklerine ilişkin mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde ilan eder.

16.5. Fon'a ilişkin olarak yapılacak tanıtım ve reklamlarda, Nitelikli Yatırımcı tanımına ve satışın yalnızca gerekli koşulları sağlayan Nitelikli Yatırımcı'ya yapılacağı hususlarına yer verilmesi zorunludur.

16.6. Kurucu ve Yönetici gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgileri, varsa söz konusu yatırımlarla Fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 (on beş) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirir.

16.7. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, Fon Portföyü'nde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme kuruluşunu ve Fon Portföyü'ne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda yönetim kurulu kararı ile belirleyecektir ve belirlenen değerleme kuruluşlarını Portföy Saklayıcısı'na bildirecektir ve ayrıca KAP'ta ilan edecektir. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a

gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

16.8. Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ile Fon Portföyü'nde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerleme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 (on) iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere Portföy Saklayıcısı'na gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği Kurucu merkezinde Katılma Payı sahiplerinin incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları Katılma Payı sahiplerince karşılanmak üzere Katılma Payı sahiplerine de gönderilir.

16.9. Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkün olacaktır.

17. KATILMA PAYLARI'NIN BORSA'DA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon Katılma Payları Borsa'da işlem görmeyecektir. Yalnızca Fon'un Yatırım Fonları Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon Portföyü'ndeki varlıklar Kurucu tarafından Borsa'da satılır.

18. FON PORTFÖYÜ'NDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI HAKKINDA BİLGİLER

18.1. Fon Portföyü'ndeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait Finansal Varlıklar'ın 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.

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

18.3. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve Fon'a aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur.

18.4. Gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların Fon Portföyü'nden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Kurucu tarafından Portföy Saklayıcısı'na iletilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

18.5. Fon malvarlığı; Fon hesabına olması, İşbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'nde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri veya Fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

18.6. Kurucu'nun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile Fon'un aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

18.7. Fon Portföyü'nde 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.

19. FON'UN TEMSİLİ

19.1. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya kurucunun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir. Ancak, Fon'un kuruluş, Katılma Payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile Katılma Payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur. Bununla birlikte, Yatırım Komitesi'nin aşağıdaki hususlarda karar alınmasını talep ettiği durumlarda, Yatırım Komitesi'nin önerisinin yönetim kurulu'nda görüşülerek karara bağlanması zorunludur.

a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,

b) Unvan değişikliği,

c) Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,

d) Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,

e) Fon Katılma Payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler,

f) Fon Kurucu değişikliği,

g) Fon adına Katılma Payları'nın alım satımı nedeniyle, Borsa'nın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,

h) Fon'un varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi,

i) Promosyon kampanyası düzenlenmesi,

j) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,

k) Katılma Payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler.

20. FON PORTFÖYÜ'NDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Fon Portföyü'nde 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 Borsa'da işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık ayında gayrimenkul değerleme raporları hazırlatılacaktır. Ancak, Tebliğ kapsamında değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir.

Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerleme raporları güncellenecektir.

Fon Portföyü'nde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur.

Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur..

21. FON İÇTÜZÜĞÜ, İHRAÇ BELGESİ İLE FİNANSAL RAPORLARIN TEMİN EDİLEBİLECEĞİ YERLER

Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.Nurolportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve Fon'un KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 (altmış) gün; 6 (altı) aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 (otuz) gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a bildirimi müteakip 10 (on) iş günü içerisinde Katılma Payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.

KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ulaşılması mümkün olacaktır.

22. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon fiyatına yansır. Katılma Payı sahipleri, paylarını işbu Sözleşme'nin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Payları'nın Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 14. maddesi uyarınca Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bununla birlikte Yatırım Komitesi kararı ile herhangi bir tarihte kâr dağıtım kararı verilebilir. Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları, belirlenen tarihlerde ve esaslarda yapılacak değişiklikler Yatırımcılar'a elektronik posta dâhil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir. Fon tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Yatırımcılar'a ilgili Yatırımcılar'ın sahip olduğu Fon Katılma Payları'yla orantılı şekilde Yatırım Komitesi'nin öngördüğü zamanlarda kar payı dağıtılacaktır. İlk kar payı ödemesi, Yatırım Komitesi'nin kar payı dağıtımına ilişkin karar alma tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içerisinde gerçekleştirilecektir.

23. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

24. FON KATILMA PAYLARI'NIN DEĞERLERİNİN YATIRIMCILAR'A BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

Fon Katılma Payı'nın değerleri e-posta yoluyla Yatırımcılar'a bildirilecektir.

25. KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

Katılma Payları'nın satışı veya Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

26. FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşabileceği temel riskler hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

1) Likidite Riski

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

2) Finansman Riski

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler

Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili Fon'a alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı Fon'un etkilenmesi riskidir. Özellikle

vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar etmesi riskidir.

5) Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, Fon Portföyü'nün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı Fon'un zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski

Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder.

Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski

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

ii. Kur Riski

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Fiyat Riski

Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riski ile Fon Portföyü'nde yer alan diğer varlıkların fiyatlarında görülebilecek düşüş olasılığıdır.

8) Kaldıraç Riski:

Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de Fon'un kaldıraç kullanması mümkündür.

Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda Fon'un kullandığı kaldıracın Fon Toplam Değeri'ne oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında Fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

9) Değerleme Riski:

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

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

27. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

27.1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması durumlarında Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve Katılma Payı sahiplerine bildirilir. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluştuğu durumlar hariç, Kurucu'nun tasfiye kararı verebilmesi için Yatırım Komitesi kararı alınması gerekmektedir.

27.2. Fon süresinin son 2 (iki) yılını oluşturan tasfiye döneminde pay sahipleri Katılma Payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştukça oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu Sözleşme'de belirtilen pay değeri açıklanma tarihlerinde, Kurucu, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu Katılma Payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda Katılma Payı'nı iade etmekten imtina edemez.

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

27.4. Fon'un Yatırım Fonları Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon Portföyü'ndeki varlıklar Kurucu tarafından Borsa'da satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, Katılma Payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

27.5. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla Yatırımcılar'a haber verilir. Tasfiye döneminde yeni Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştukça Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm Katılma Payları iade alınır. Tedavüldeki tüm Katılma Payları'nın iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının Ticaret Sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler 6 (altı) iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

27.6. Tüm Katılma Payı sahiplerinin ayni dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, Yatırımcılar'ın paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

27.7. Fesih anından itibaren hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

27.8. Fon'un Yatırım Fonları Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

27.9. Fon başka bir Fon'la birleştirilemez veya başka bir Fon'a dönüştürülemez.

28. FON'UN VE KATILMA PAYI SAHİPLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ İLE İLGİLİ HUSUSLAR

Fon'un ve Katılma Payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

29. BİLGİ VERME

29.1. Fon'la ilgili diğer bilgilerin Yatırımcılar'a ulaştırılmasında Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi ve işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara uyulur.

29.2. Yatırımcı, Kurucu nezdindeki adresinin, elektronik posta adresinin doğruluğu ile posta kod numarasının varlığını kontrol etmek ve değişiklikleri en geç 5 (beş) iş günü içerisinde yazılı olarak Kurucu'ya bildirmek zorundadır. Aksi halde ekstre ve her türlü bilginin iletildiği adreslere gerekli tebligat ve bildirimin yapılmış sayılır.

30. SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ

30.1. İşbu Sözleşme, Taraflar'ca imzalandığı tarih itibari ile yürürlüğe girecek olup İmza Tarihi'nden itibaren Fon süresi ile geçerli olacaktır.

30.2. İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Kurul tarafından sona erdirilmesi talep edildiği ve bunun yazılı olarak Yatırımcı'ya bildirilmiş olması şartıyla ya da Fon'un

işbu Sözleşme'nin Fon'un sona ermesi ve tasfiyeye ilişkin 20. maddesi uyarınca sona ermesi durumlarında işbu Sözleşme herhangi bir hukuki merasime gerek kalmaksızın kendiliğinden sona ererek yürürlükten kalkacaktır.

31. SÖZLEŞME ŞARTLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ

İşbu Sözleşme şartları ancak Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı sonucu yapılacak yazılı bir mutabakat ile değiştirilebilir.

32. BİLDİRİMLER VE TEBLİĞ ADRESLERİ

İşbu Sözleşme tahtında yapılması gereken tüm bildirimler yazılı olarak ve Türkçe dilinde düzenlenerek Taraflar'ın Sözleşme'de belirtilen adreslere yapılacaktır ve bu bildirimler ancak (a) elden teslim edildiği zaman (alındığına dair yazılı teyitle), (b) kurye ile (belgenin teslim edildiğine ilişkin kuryeden alınacak yazılı teyit gereklidir), (c) elektronik posta ile, gönderilmesi halinde tebliğ edilmiş kabul edilecektir. TTK'nın 18/3. maddesi uyarınca tacirler arasında iadeli taahhütlü mektupla veya noter kanalıyla şekle bağlı olarak öngörülen tebligat usul ve hükümleri saklıdır. Taraflar'ın tebligat adresleri işbu Sözleşme'de gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

33. YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme 33 madde ve 21 (yirmi bir) sayfadan ibaret olup okunarak, Taraflar arasında 3 (üç) asıl nüsha olarak İmza Tarihi'nde imza ederek aynı tarihte geçerli ve bağlayıcı olarak yürürlüğe girmiştir. Sözleşme'nin bir asıl nüshası Şirket nezdinde, iki asıl nüsha Müşteriler'de bırakılmıştır.

<u>ŞİRKET</u>

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Adına;

Ad-Soyad:

Unvan:

İmza:

Ad-Soyad:

Unvan:

İmza:

<u>FON</u>

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Adına

Ad-Soyad:	Ad-Soyad:
Unvan:	Unvan:
İmza:	İmza:
<u>MÜŞTERİ</u>	**<u>MÜŞTERİ</u>**
[….]	[….]
Ad-Soyad:	Ad-Soyad:
Unvan:	Unvan:
İmza:	İmza: