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

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Sözleşmesi, (Bundan böyle "**Sözleşme**" olarak anılacaktır.) ___/___/_____ tarihinde ("**İmza Tarihi**");

**i.** Bir tarafta 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 YÖNETİMİ A.Ş.** (Bundan böyle "**ŞİRKET"** olarak anılacaktır.) ile,

**ii.** Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer-İSTANBUL adresinde bulunan **NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOKUZUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ("FON")**

**iii.** Diğer tarafta Türkiye Cumhuriyeti yasaları uyarınca geçerli olarak kurulmuş ve varlığını sürdürmekte olan, [……..……..] Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne [……..] sicil numarası ile kayıtlı olan ve ticari merkezi [……..] adresinde bulunan [……] T.C. kimlik/Yabancı kimlik numaralı [……] adresinde ikamet eden [……] (Bundan böyle "**MÜŞTERİ"** ve/veya **"YATIRIMCI"** 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-mail Adresi** | : | |

### b) 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** | : | info@nurolportfoy.com.tr |

**c) FON**

| | | |
|---|---|---|
| **Unvanı** | : | Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| **Vergi Dairesi- Vergi Numarası** | : | Maslak V.D. - 6321486488 |
| **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** | : | info@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, |
| **Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ** | : | Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ile buna 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 düzenlemeleri, |
| **Finansal Varlıklar** | : | Kanun ve ilgili mevzuat ve Tebliğ kapsamında olmak üzere, Gayrimenkul araçları, işlemleri, nakit, iştirak payları vb. mevduat ile Kurul'ca uygun görülen diğer varlık ve işlemleri, |
| **Fon** | : | Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu, |
| **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** | : | Fon'un onaylı içtüzüğünü ifade eder. |
| **Fon İhraç Belgesi** | : | Kurul tarafından onaylanan Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu olduğu Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Paylarına İlişkin İhraç Belgesini ifade eder. |
| **Fon Portföyü** | : | İşbu Sözleşme, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi'nde öngörülen finansal varlıklar ile herhangi bir faiz, kâr payı, temerrüt faizi ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dahil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü, |
| **Fon Toplam Değeri** | : | 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** | : | Tebliğ'e göre fonların Gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını 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, |
| **Katılma Payı** | : | MÜŞTERİ'nin sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren kayden izlenen sermaye piyasası aracını, |
| **Kaynak Taahhüdü** | : | Her bir Yatırımcı'ya ilişkin olarak, işbu Sözleşme kapsamında Fon'un Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla Yatırımcı tarafından ödenmesi kararlaştırılmış olan toplam taahhüt miktarını, |
| **Kurucu** | : | Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'yi, |
| **Kurul** | : | T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nu, |
| **MKK** | : | Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu, |
| **Nitelikli Yatırımcı** | : | Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan kişiler ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ifade eder. |

| | | |
|---|---|---|
| **Ödeme Vadesi** | : | Sermaye Çağrısı'nda belirlenen Sermaye Çağrısı Tutarı'nın Fon tarafından alınan karara istinaden aksi öngörülmediği müddetçe ödenmesi gereken Sermaye Çağrısı'nın MÜŞTERİ tarafından tebellüğ edildiği tarihi takiben en geç 10 (on) iş gününü, |
| **Pay Alım Talimatı** | : | İşbu Sözleşme kapsamında Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla Pay Alım Talimatı'nın imzalanması suretiyle Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından bir seferde ödenmesi sonucunu doğuran talimatı, |
| **Portföy** | : | MÜŞTERİ ve ŞİRKET'te pay sahibi olan diğer yatırımcılardan katılma payı karşılığında toplanan para ya da iştirak paylarıyla oluşturulan, Kurucu tarafından pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre yönetilen varlık ve değerler bütününün tamamını, |
| **Portföy Değeri** | : | Portföy'deki varlıkların ilgili mevzuatta gösterilen esaslar çerçevesinde değerlenmesi neticesinde bulunan toplam değerini, |
| **Portföy Saklayıcısı** | : | Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde FON portföyündeki varlıkları saklayacak olan Nurol Yatırım Bankası A.Ş. veya değişiklik meydana geldiği takdirde onun yerine geçecek olan saklama kuruluşunu ifade eder. |
| **Sermaye Çağrısı** | : | Fon tarafından MÜŞTERİ'nin Fon'a yatırım yapacağı tutarın belirtildiği ve işbu Sözleşme'nin hüküm ve şartlarına tabi olarak, Tebliğ'in 22. (yirmikinci) maddesi düzenlemelerine uygun olarak Kurucu tarafından MÜŞTERİ'ye yapılacak sermaye çağrısını, |
| **Sermaye Çağrısı Tutarı** | : | Sermaye Çağrısı'nda belirlenen kaynak taahhüdü tutarını, |
| **SPK Düzenlemeleri** | : | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4), Portföy Yönetim Şirketleri Hakkında Tebliğ (III-55.1), Portföy Saklama Hizmeti Hakkında Tebliğ (III-56. 1), Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ve diğer ilgili yasal düzenlemeler, tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını, |
| **ŞİRKET** | : | Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'yi, |
| **Taahhüt Tutarı** | : | Her bir yatırımcının Sözleşme tahtında yatırımlarına ilişkin ayrı ayrı taahhüt ettikleri kapsayan miktarı, |
| **Tebliğ** | : | III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile eklerini, |
| **Temerrüt** | : | Sermaye Çağrısı'na karşılık MÜŞTERİ tarafından Sermaye Çağrısı Tutarı'nın Ödeme Vadesi'nde ödenmemesi ve dolayısıyla kaynak taahhüdünün ve işbu Sözleşme'ye ilişkin yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumu, |
| **TL** | | Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimini, |
| **Toplam Taahhüt Tutarı** | : | Yatırımcıların tamamının Fon uhdesindeki yatırımlarına ilişkin taahhüt ettikleri Taahhüt Tutarı'nın tamamının toplamını, |
| **Yatırımcı** | : | İşbu Sözleşme'ye uygun olarak elinde bir ya da daha fazla Katılma Payı bulunduran her bir Yatırımcı'yı, |
| **Yatırım Dönemi** | : | Fon İhraç Belgesi'nde bahsi geçen 20 (yirmi) yıllık fon süresinin ilk 18 (onsekiz) yılını ifade eden dönemi, |
| **Yatırım Komitesi** | : | Tebliğ'e uygun olarak, Fon İhraç Belgesi'nde detayları belirtilen şekilde ŞİRKET tarafından kurulan yatırım komitesini, |

ifade eder. Sözleşme içinde yazı ile rakamla belirtilen tutarlar arasında herhangi bir uyuşmazlık olur ise yazıyla belirtilen tutar Taraflar arasında geçerli olacaktır.

## 4. SÖZLEŞME'NİN KONUSU VE KAPSAMI

**4.1.** İşbu Sözleşme'nin konusu ŞİRKET tarafından Türkiye Cumhuriyeti yasal mevzuat düzenlemeleri uyarınca Kanun ve Kurul'un ilgili seri tebliğleri çerçevesinde, Fon İç Tüzüğü ve Fon İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Fon'a katılma esasları kapsamında MÜŞTERİ, 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.

## 5. FON SÜRESİ

Fon süresi, tasfiye dönemi dahil 20 (yirmi) yıldır. Fon, Fon İç Tüzüğü, Fon İhraç Belgesi, Yatırımcı Sözleşmesi ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak sona erer.

## 6. PAY GRUBU HAKKINDA BİLGİ

Pay grubu bulunmamaktadır.

## 7. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ VE AMACI

Fonun yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, gayrimenkullerden ve gayrimenkule dayalı haklardan değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla, gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır.

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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

## 8. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARINA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç olmak üzere tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzde yirmi) olarak uygulanır.

Günlük olarak Fon toplam değerinin %0,00411+BSMV'si (yıllık olarak %1,5+BSMV) tutarındaki kısmı fon yönetim ücreti olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucuya ödenir.

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 değerleme 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 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 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 değerleme, 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 katlanılan 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) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,

o) 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,

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.

## 10. FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

**Genel Esaslar**

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Kanunun 13'üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payı alımına esas fiyat her ayın son iş günü hesaplanan fiyat olup, takip eden ilk işgününde ilan edilir.

Yatırımcılar, her gün katılma payı alım talimatı verebilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, 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. Katılma payları kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir.

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

**Katılma Payı Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar**

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, Fon İhraç Belgesinin "Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen tarihlerde hesaplanan birim fiyat üzerinden yerine getirilir.

Her ayın son iş günü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, talimatın iletilmesinden sonra ilan edilecek ilk katılma payı alımına esas fiyat üzerinden her ayın ilk iş günü yerine getirilir.

İhraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları 1 TL üzerinden gerçekleştirilecektir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesaplarında herhangi bir şekilde değerlendirilmez.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller veya 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 ile de gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payları Erken Dağıtım hariç olmak üzere yalnızca fon süresinin sonunda fona iade edilebilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilebilecektir.

**Katılma Payları'nın Fona İadesine İlişkin Esaslar**

Fon payları; tasfiye, erken dağıtım, pay bozumu ve yatırımcı bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumu hariç olmak üzere sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebilir.

Fon katılma payları sözkonusu istisnai durumlar hariç sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebileceğinden yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacak olup, ayrıca satım talimatı verilmesine gerek yoktur. Katılma paylarının bedelleri Fon içtüzüğünün 15. maddesi ve işbu Sözleşmenin "Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler" bölümünde belirtilen hususlar çerçevesinde yatırımcılara ödenir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden yatırımcı sözleşmesinde belirlenen şekilde fondan çıkış kabul edilebilecektir (Pay Bozumu).

**Yatırım Komitesi Kararıyla Pay Sahiplerinin Zorunlu Olarak Katılacağı Erken Dağıtım:**

Yatırım Komitesi tarafından alınan karar doğrultusunda, Fon'da oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine katılma payı iadesi yapılmak suretiyle payları oranında Erken Dağıtım ile dağıtılabilir. Erken Dağıtım'da, Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takip eden ilk fiyat kullanılır. Erken Dağıtım'da iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1. pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu, herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz. Bu şekilde yapılan dağıtım sonrasında, katılma payı sahibinin sahip olduğu payların toplam katılma payları içindeki oranı değişmeyecektir. İade edilen payların tutarları yatırımcının hesabına yatırılır.

**Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri**

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri, Yatırım Komitesi'nin yazılı onayına tabidir.

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, sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

**Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla Fon İhraç Belgesi'nin "Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

Tasfiye döneminde katılma paylarının fona iadesi ayni olarak gerçekleştirilebilecektir.

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

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar" ve "Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlıklarında belirtilmiştir.

## 12. FON KATILMA PAYLARININ BORSA'DA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

## 13. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımları Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda yönetilir. Fonun gayrimenkul yatırımları dışında kalan yatırımları ise Yönetici'nin portföy yönetim ekibi tarafından yönetilir. Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözetecek şekilde, portföy yönetim tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, Tebliğ, içtüzük hükümleri, ihraç belgesi ve işbu sözleşmede belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Portföy yöneticisi 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.

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

## 14. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.nurolportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

## 16. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından, Fon'un gayrimenkul yönetiminden elde edeceği kira, satış geliri ve benzeri diğer gelirleri olması ve alacakların tahsili ve sonrasında borçların ödenmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda nakit fazlasını işbu sözleşmede belirlenen esaslar çerçevesinde, Yatırım Komitesi kararı ile Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde ve tutarlarda katılma payı sahiplerine dağıtabilir. Kar dağıtılmasına karar verilen gün fon yatırımcıları, dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında e-posta ve Kurucu'nun internet sitesi vasıtasıyla bilgilendirilir. 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.

Kar payı ödemeleri, Kurucu yönetim kurulu kararını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Dağıtımlar banka transferi ile yapılır.

Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir. Her bir yatırımcı, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır.

## 17. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

## 18. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

Fon katılma payının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.nurolportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır.

## 19. KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

## 20. BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Pay katılma paylarının alım satımı yalnızca birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

## 21. FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

**1. Piyasa riski:** Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**a- Faiz oranı riski:** Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**b- Döviz kuru riski:** Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**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.

**d- Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kira sertifikası, katılma hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan katılım finans ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

**2. Finansman riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**3. Likidite riski:** Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

**4. Karşı taraf riski:** Sözleşmelerin karşı tarafının yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle fonun zarara uğrama olasılığıdır.

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

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

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

**8. İhraççı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

**9. Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fon portföyüne koruma amaçlı türev araç işlemleri dahil edilmesi halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

**10. Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

## 22. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.
Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

## 23. 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.

## 24. BİLGİ VERME

**24.1.** Fon'la ilgili diğer bilgilerin MÜŞTERİ'lere ulaştırılmasında Fon'un İçtüzük, Fon İhraç Belgesi ve işbu Sözleşmede belirlenen esaslara uyulur.

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

**24.3.** MÜŞTERİ, Kurucu nezdindeki adresinin, elektronik posta adresinin doğruluğu ile posta kod numarasının varlığını kontrol etmek ve değişiklikleri en geç 2 (iki) iş günü içerisinde yazılı olarak Kurucu'ya bildirmek zorundadır. Aksi halde ekstre ve her türlü bilginin iletildiği adreslere gerekli tebligat ve bildirimin yapılmış sayılır.

## 25. SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ

**25.1.** İşbu Sözleşme, Taraflar'ca imzalandığı tarih itibari ile yürürlüğe girecek olup İmza Tarihi'nden itibaren Fon süresi ile geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin Sözleşme'nin feshini talep edebilmesi için, talep tarihi itibariyle MÜŞTERİ'nin herhangi bir katılma payına sahip olmaması zorunludur.

**25.2.** İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Kurul tarafından sona erdirilmesi talep edildiği ya da herhangi bir sebeple Fon'un ya da Kurucu'nun faaliyetinin sona ermesi durumlarında Sözleşme herhangi bir hukuki merasime gerek kalmaksızın derhal, kendiliğinden sona ererek yürürlükten kalkacaktır.

## 26. SÖZLEŞME ŞARTLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ

İşbu Sözleşme şartları ancak Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı sonucu yapılacak yazılı bir mutabakat ile değiştirilebilir. Tebliğ'de ve SPK düzenlemeleri uyarınca zorunlu olarak getirilen değişiklikler nedeniyle ŞİRKET, MÜŞTERİ'ye bildirimde bulunarak Sözleşme şartlarını değiştirmeye yetkilidir.

## 27. 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. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 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.

## 28. YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme 28 madde ve 10 (on) sayfadan ibaret olup okunarak, Taraflar arasında 2 (iki) asıl nüsha olarak İmza Tarihi'nde imza ederek aynı tarihte geçerli ve bağlayıcı olarak yürürlüğe girmiştir. Sözleşme'nin bir asıl nüshası ŞİRKET nezdinde, bir asıl nüshası MÜŞTERİ'de bırakılmıştır.

| **ŞİRKET** | **MÜŞTERİ** |
|---|---|
| **NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.** | |
| Adına; | [….] |
| Ad-Soyad: | |
| Unvan: | Ad-Soyad: |
| İmza: | |
| | Unvan: |
| Ad-Soyad: | İmza: |
| Unvan: | |
| İmza: | |

**FON**

**NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOKUZUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

| | Adına |
|---|---|
| Ad-Soyad: | Ad-Soyad: |
| Unvan: | Unvan: |
| İmza: | İmza: |