

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
DOĞRUL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 – TARAFLAR

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”); aşağıdaki taraflar arasında tarihinde (“İmza Tarihi”) imzalanarak yürürlüğe girmiştir:

KURUCU		
Ünvanı	:	Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Adresi	:	Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul
Ticaret Sicil No	:	İstanbul / 1028391
Vergi No	:	Maslak / 0691535944
Telefon No	:	+90 (850) 840 1849
E-Posta	:	info@anatoliaportfoy.com.tr
FON		
Ünvanı	:	Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Doğrul Gayrimenkul Yatırım Fonu
Adresi	:	Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok No:1U İç Kapı No:B24 Sarıyer, İstanbul
Vergi No	:	Maslak/0691624970
Telefon No	:	+90 (850) 840 1849
E-Posta	:	info@anatoliaportfoy.com.tr
YATIRIMCI		
Adı Soyadı	:	
Adresi	:	
Pasaport No/T.C No	:	
Telefon No	:	
E-Posta	:	

İşbu Sözleşme’de bundan böyle **Kurucu**, **Fon** ve **Yatırımcı** ayrı ayrı “**Taraf**” ve birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

MADDE 2 – KONU VE KAPSAM

2.1. İşbu Sözleşme, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun bir şekilde Katılma Payları'nın alım satımı, Fon tarafından yürütülecek yatırım faaliyetleri ve Fon Portföyünün yönetimi ve saklamasına ilişkin ilişkin usul ve esaslar ile Tarafların genel hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

2.2. Yatırımcı, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın her türlü hükümlerini bildiğini, söz konusu mevzuatta ilerde yapılacak her türlü değişikliğin işbu Sözleşme'ye uygulanmasını kabul ettiğini beyan eder.

MADDE 3 – TANIMLAR

İşbu Sözleşme'de aşağıda yer alan terimler, aksi açıkça belirtilmiş olmadıkça, aşağıda kendilerine verilen anlamları ifade etmektedir.

“Alım Bedeli”, Birim Pay Değeri'nin alınan Katılma Payı sayısı ile çarpılmasıyla bulunan tutarı ifade eder.

“Birim Pay Değeri”, Fon Toplam Değeri'nin son değerlendirme raporunda belirlenen değer üzerinden Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

“BSMV”, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'ni ifade eder.

“Erken Dağıtım”, Fon'un tasfiye edilmesinden önce, Gayrimenkul Yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile yapılacak dağıtımı ifade eder.

“Finansal Raporlama Tebliği”, 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 ifade eder.

“Fon Dokümanları”, şemsiye fon içtüzüğü ile Fon'a ait ihraç belgesini birlikte ifade eder.

“Fon Portföyü”, Fon Portföyündeki varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.

“Fon Toplam Değeri”, GYF Tebliği tahtında kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Gayrimenkul Yatırımı”, GYF Tebliği tahtında kendisine verilen anlamı ifade eder.

“GYF Tebliği”, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni ifade eder.

“Hesap Dönemi”, Finansal Raporlama Tebliği'nde kendisine verilen anlamı ifade eder.

“İmza Tarihi”, İşbu Sözleşme'nin imzalandığı tarihi ifade eder.

“Katılma Payı”, Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

“KAP”, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.

“MKK” Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi'ni ifade eder.

“Nitelikli Yatırımcı”, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda kendisine verilen anlamı ifade eder.

“Portföy Saklayıcısı”, Saklama Tebliği çerçevesinde Fon Portföyündeki varlıkları saklayacak olan Nurol Yatırım Bankası A.Ş. veya değişiklik meydana geldiği takdirde onun yerine geçecek olan diğer saklama kuruluşunu ifade eder.

“**PYŞ Tebliği**”, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Saklama Tebliği**”, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Sözleşme**”, işbu Fon İhraç Sözleşmesi’ni ifade eder.

“**SPK**”, Sermaye Piyasası Kurulunu ifade eder.

“**Takasbank**”, İstanbul Takas ve Saklama Bankası Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**TL**”, Türkiye Cumhuriyeti resmi para birimini ifade eder.

“**TCMB**”, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Anonim Şirketi’ni ifade eder.

“**Yatırımcı**”, işbu Sözleşme uyarınca bir ya da daha fazla Katılma Payına sahip her bir yatırımcıyı ifade eder.

“**Yatırım Fonları Tebliği**”, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**”, Madde 8.2’de (Yatırım Komitesi) kendisine verilen anlamı ifade eder.

“**Yönetim Ücreti**”, Madde 19.2.1’de (Yönetim Ücreti) kendisine verilen anlamı ifade eder.

MADDE 4 – FON DOKÜMANLARI VE İŞBİRLİĞİ

4.1. Fon Dokümanları işbu Sözleşme’nin ayrılmaz bir eki olup, işbu Sözleşme’de hüküm bulunmayan hallerde Fon Dokümanları’nın ilgili hükümleri uygulanır. Yatırımcı, işbu Sözleşme’nin imzalanmasından önce, Fon Dokümanları’nın kendisine sunulduğunu, bunları okuduğunu, anladığını ve tüm hükümlerini kabul ettiğini beyan etmektedir.

4.2. Yatırımcı, işbu Sözleşme’yi imzalamadan önce kendisine sunulmuş bulunan Fon Dokümanları’nın, Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda öngörülen usul ve esaslar doğrultusunda Kurucu tarafından muhtelif zamanlarda değişikliğe tabi tutulabileceğini ve Fon Dokümanları’nda gerçekleştirilen değişikliklere ve bunların güncel hallerine KAP üzerinden ulaşabileceğini bildiğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

4.3. Yatırımcı, Fon Portföyüne yapılacak yatırımlarla ilgili olarak SPK veya diğer resmi kurumlardan izin alınması veya bu kurumlara başvuru veya bildirimde bulunulması için talep edilen hallerde Kurucu ve Fon ile iş birliğinde bulunmak ve üzerine düşen iş ve işlemleri tam, eksiksiz ve zamanın yerine getirmekle yükümlüdür.

4.4. Yatırımcı, Kurucu’ya sağladığı tüm bilgilerin doğru, güncel ve tam olduğunu, bunlarda değişiklik olması halinde bu bilgileri vakit kaybetmeksizin Kurucu ile paylaşacağını ve işbu Sözleşme süresince Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı veya işbu Sözleşme kapsamında gereksinim duyulabilecek diğer bilgileri derhal ve eksiksiz olarak sağlamayı kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

MADDE 5 – YATIRIM STRATEJİSİ

5.1. Fon’un yatırım stratejisi; Fon Toplam Değeri’nin asgari %80’i oranında, Fon Portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, dükkan, otel, turistik tesis, sanayi tesisi, fabrika binası, serbest bölge dahilinde kalan sanayi tesisi ve arsa, lojistik merkezi, depo, park, otopark, okul, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi ve SPK tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır.

5.2. Tabi 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 yapılabilir.

5.3. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da Fon Portföyüne alınabilir.

5.4. Fon, alım satım karı elde etme amacı doğrultusunda, yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü edinebileceği gibi, piyasa koşulları çerçevesinde yatırım açısından uygun görülen konut, ofis, dükkan ve benzeri nitelikteki gayrimenkullerin satın alınmasını ve/veya tamamlanmış gayrimenkul projelerinde sunulan iskonto veya toplu alım fırsatlarından yararlanılmasını da hedeflemektedir.

5.5. Fon; BDDK lisanslı varlık yönetim şirketleri ile işbirliği yaparak finansal kuruluşlardan varlık yönetim şirketleri tarafından alınacak gayrimenkul teminatl borç dosyalarında yer alan ve bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir.

5.6. İşbu maddede belirtilen stratejiye uygun olarak Fon, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları; varlık yönetim şirketlerinden, banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.

5.7. Fon Portföyüne, coğrafi sınır olmaksızın Türkiye içindeki tüm bölgelerden fırsat yatırımı niteliğindeki orta, uzun vadede değer artışı öngörülen, imarlı veya imarsız arazi, arsa, tarla vasıflı gayrimenkuller satın alınabilir.

5.8. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.

MADDE 6 – YATIRIM SINIRLAMALARI

6.1. Fon Portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve Fon Portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin GYF Tebliği'nde yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

6.2. Fon Portföyünde yer alan Gayrimenkul Yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

(a) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakımevi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

(b) Fon, mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 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.

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

(d) Fon Toplam Değeri'nin en az %80'inin Gayrimenkul Yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında GYF Tebliği'nin 4'üncü 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.

(e) 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. Kredilerin temini amacıyla Fon Portföyündeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

6.3. Fon Portföyünde yer alan Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde, GYF Tebliği'ndeki Portföy sınırlamalarına uyulur.

6.4. Yatırım sınırlamalarına uyumun Hesap Dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

6.5. Fon Portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek Katılma Payı ihracı veya Gayrimenkul Yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arızı durumlarda SPK'ya süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun SPK tarafından uygun görülmesi şartlarıyla; Portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu Hesap Dönemi'nin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde Fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde Fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulması ve SPK tarafından verilecek izni takiben ilgili Fon Dokümanları'nın ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

6.6. Fon Portföy sınırlamalarına uyumun Gayrimenkul Yatırımlarının satımı gibi nedenlerle sağlanamaması durumunda ise SPK'ya süre talebiyle SPK'ya süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun SPK tarafından uygun görülmesi şartlarıyla; Portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu Hesap Dönemi'nin sonundan itibaren iki yıl süre verilebilir. Ancak bu süre Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamadığı yıl da dahil olmak üzere son beş yıl içinde en fazla bir defa kullanılabilir. SPK tarafından verilen sürenin sonunda da Portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde Fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvurulması ve SPK tarafından verilecek izni takiben ilgili Fon Dokümanları'nın ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

MADDE 7 – POTANSİYEL RİSKLER

7.1. Risk Bildirimi

7.1.1. Yatırım stratejisi ve risk profili çerçevesinde Fon'un karşılaşabileceği düşünülen temel riskler Fon Dokümanları ile işbu Sözleşme'de belirtilmiş olup Yatırımcı, bu riskleri okuduğunu, anladığını, kabul ettiğini, Fon'un tabi olabileceği risklerin belirtilenlerden ibaret olmadığını bildiğini ve Fon'un karşılaşabileceği olası riskleri araştırıp kabul ederek, yönlendirme olmaksızın kendi serbest iradesi ile Fon'a yatırım yapmaya karar verdiğini kabul etmektedir.

7.1.2. Fon Portföyü, Yatırımcılardan önceden teyit veya onay alınmasına gerek olmaksızın, Kurucu ve Yatırım Komitesi'nin takdir yetkisi çerçevesinde oluşturulacağından, Fon Portföyünün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kar garantisi verilmemektedir. Fon Portföyünü oluşturan varlıklar, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda yer alan usul ve esaslara uygun olarak değerlendirilir ve Fon Portföyündeki varlıkların değerindeki olumlu veya olumsuz değişimlere bağlı olarak Fon Toplam Değeri artabileceği gibi azalabilir. Yatırımcı; bu nedenle, Kurucu'dan her ne isim altında olursa olsun kar kaybı dahil herhangi bir maddi ve /veya manevi tazminat talep etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

7.1.3. Yatırımcı, Fon Dokümanları ile işbu Sözleşme'de yer alan hiçbir hükmün getiri veya sonuç taahhüdü anlamına gelmediğini, kendisine hiçbir şekilde getiri ve sonuç taahhüdünde bulunulmadığını ve bulunulmayacağını, Yatırımcıların ana parasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini ve Kurucu'nun bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını bildiğini kabul ve beyan etmektedir.

7.1.4. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Fon Dokümanları ve işbu Sözleşme'de belirlenen haliyle çeşitli yatırımlardan oluşabileceğinden, Fon Portföyünde yer alan yatırımların başarılı olamaması halinde Fon ve Yatırımcı zarara uğrayabilir.

7.2. Riskler

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

(a) **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.

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

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

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

(e) **Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma riski belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, Fon Portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

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

(g) **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 Oram Riski:** Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

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

(iii) **Spesifik Risk:** Fon Portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

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

(h) **Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraçın Fon Toplam Değeri'ne oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

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

MADDE 8 – PORTFÖY’ÜN YÖNETİMİ VE SAKLANMASI

8.1. Genel Esaslar

8.1.1. Fon’un Yatırımcıların haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Fon Dokümanları’nda yer alan hükümlere uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur.

8.1.2. Kurucu veya Portföy yöneticileri, Fon Portföyünü Yatırımcılar lehine ve Yatırımcıların çıkarını gözeterek şekilde, PYŞ Tebliği’nde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Fon Dokümanları’nda belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür.

8.1.3. Kurucu, Fon Portföyündeki varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Sermaye Piyasası Mevzuatı, Fon Dokümanları ve işbu Sözleşme’ye uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

8.1.4. Fon Portföyü, Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Fon Dokümanları’nda yer alan hükümler çerçevesinde yürütülür.

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

8.1.6. Fon’un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında Portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu’nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

8.1.7. 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.

8.1.8. Fon Portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı’nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı’nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

8.2. Yatırım Komitesi

8.2.1. Fon Portföyündeki Gayrimenkul Yatırımlarının yönetiminden sorumlu olmak üzere GYF Tebliği hükümleri uyarınca, Kurucu nezdinde toplam üç (3) üyeden oluşan bir Yatırım Komitesi (“**Yatırım Komitesi**”) oluşturulur.

8.2.2. Yatırım Komitesi üyelerinin tamamı, GYF Tebliği’nde belirtilen şartları haiz olmak kaydıyla, Kurucu tarafından belirlenerek görevlendirilir.

8.2.3. Yatırım Komitesi, GYF Tebliği hükümleri doğrultusunda Fona ait iş ve işlemler gerektirdikçe toplanır.

8.2.4. Yatırım Komitesi; en az iki (2) üyenin toplantıda hazır bulunması koşuluyla, toplam üye sayısının çoğunluğu ile toplanır ve Yatırım Komitesi kararları, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır.

8.2.5. Fon Portföyüne taşınmazların alımı, Fon Portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, Fon Portföyündeki varlıkların rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer

herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi, Fonun borçlanması ve Fon Portföyündeki Gayrimenkul Yatırımlarının yönetilmesi ile ilgili işlemler ile kar dağıtımı ve/veya Erken Dağıtım işlemleri için Yatırım Komitesi kararı alınması zorunludur.

8.3. Saklama Esasları

8.3.1. Fon Portföyündeki varlıklar, Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı ile imzalanan bir sözleşme kapsamında Portföy Saklayıcı nezdinde saklanır.

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

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

MADDE 9 – FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALAR

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler, Toplam Gider Oranı sınırları içerisinde kalmak üzere, Fon Portföyü'nden karşılanır. Fon Portföyü'nden, Kurucuya ödenecek yönetim ücreti, Toplam Gider Oranı sınırına tabi olmaksızın performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz:

- (a) Katılma payları ile ilgili harcamalar
- (b) Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar
 - (i) Fonların yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
 - (ii) Fonların portföylerindeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - (iii) Fonların portföylerindeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - (iv) Fonların portföylerindeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - (v) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında fonların mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - (vi) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - (vii) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve fonların faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - (viii) Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
 - (ix) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - (x) Fonlar adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
 - (xi) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

- (xii) Fonların portföylerindeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
 - (xiii) Fonların portföylerindeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - (xiv) Fonların portföylerindeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
 - (xv) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - (xvi) (varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
 - (xvii) (varsa) Endeks kullanım giderleri,
 - (xviii) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - (xix) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - (xx) KAP giderleri,
 - (xxi) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - (xxii) Fonların portföylerindeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
 - (xxiii) Fonların portföylerindeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
 - (xxiv) Fonların taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
 - (xxv) Fonların taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
 - (xxvi) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- (c) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar
- (i) Fonların mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
 - (ii) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
 - (iii) 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,
 - (iv) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

MADDE 10 – FON GELİR GİDER FARKININ YATIRIMCILARA AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

10.1. Fon'da oluşan kar, Katılma Paylarının işbu Sözleşme'de yer alan esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır.

10.2. Yatırımcılar, paylarını Madde 12.4'te (Satım Talimatları) gösterilen tarihlerde Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

10.3. Ayrıca Fon, Madde 18'de (Kar Dağıtımı) yer alan hüküm ve koşullar doğrultusunda kar dağıtımını yapabilir.

MADDE 11 – FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

11.1. Katılma Paylarının itibari değeri yoktur. Birim Pay Değeri, Fon Toplam Değeri'nin Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilir.

11.2. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden Birim Pay Değerleri, Madde 12.3 (Alım Talimatları) ve Madde 12.4'te (Satım Talimatları) gösterilen tarihlerde hesaplanarak en uygun haberleşme vasıtası ile Yatırımcılara bildirilir.

11.3. Ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde Birim Pay Değeri hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Katılma Payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.

11.4. Yatırımcılar, Katılma Paylarının değerlerine Kurucu'nun internet sitesinden ve Fon'a ait KAP sayfasından ulaşabilir.

MADDE 12 – KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMI

12.1. Genel Esaslar

12.1.1. Katılma Payları, GYF Tebliği'nin ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece Nitelikli Yatırımcılara satılabilir.

12.1.2. Katılma Payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun ve katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını yapan kuruluşların dağıtım kanallarına başvurularak alım satım talimatı verilir.

12.1.3. Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil olmak üzere 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.

12.1.4. Katılma Payı alım satım işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her Yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.

12.1.5. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Portföy'deki 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, SPK tarafından uygun görülmesi halinde, Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

12.2. Katılma Paylarının İhracının ve Fon'a İadesinin Aynı Devir Yoluyla Gerçekleştirilmesi

12.2.1. Katılma Paylarının ihracı ve Katılma Paylarının fona iadesi, Birim Pay Değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya, Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar almış olması koşuluyla, aynı olarak gerçekleştirilebilir.

12.2.2. Katılma Payı ihracı veya ve Katılma Paylarının Fona iadesine yönelik işlemler, ancak gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi koşuluyla gerçekleştirilebilir.

12.2.3. Katılma Paylarının ihracının ve Katılma Paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılardan Fona veya Fondan Yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, GYF Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak GYF Tebliği'nin 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır.

12.2.4. Yatırımcılardan Fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyünden karşılanamaz. Katılma Payı satışında, ihraç edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

12.2.5. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında fona devredilemez.

12.2.6. Katılma Paylarının ihracının ve Katılma Paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıların mutabakatlarının alınarak bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden beş (5) yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

12.3. Alım Talimatları

12.3.1. Fon Dokümanları'nda belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren ilk **3 (üç) aylık** dönem, ilk talep toplama dönemi ("**İlk Talep Toplama Dönemi**") olarak belirlenmiştir.

12.3.2. İlk Talep Toplama Dönemi içerisinde Yatırımcılar tarafından verilen Katılma Payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde, her bir Katılma Payı için 1.000 TL tutarındaki Birim Pay Değeri üzerinden yerine getirilir.

12.3.3. İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde Katılma Payı alımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları fiyat raporları **birer (1) aylık** dönemlerin son iş günü itibarı ile ve bir takvimi yılı içerisinde **on iki (12) kez** hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır.

12.3.4. Ancak Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde, mevcut Yatırımcıların veya işbu Sözleşme'de belirtilen satış yöntemine uygun olarak Katılma Payı almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlanarak Birim Pay Değeri hesaplanarak açıklanabilir ve Katılma Payı alım talimatları, bu fiyat üzerinden yerine getirilebilir.

12.3.5. Yatırımcılar herhangi bir tarihte alım talimatı verebilir. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen Katılma Payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları kapsamında ihraç edilecek Katılma Payı adedi, alım talimatlarının verilmesini takip eden Katılma Payı alımına esas teşkil eden ilk fiyat raporunda açıklanan Birim Pay Değeri üzerinden tespit edilir ve alım talimatları anılan fiyat raporunun açıklandığı tarihi takip eden ilk iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

12.3.6. Alım talimatları karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılabilecek Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanarak Kurucu tarafından belirlenir.

12.3.7. Kurucu, alım talimatları karşılığında Yatırımcılardan tahsil edilen nakit tutarları, talimat gerçekleştirilinceye kadar nemalandırmakla yükümlü tutulamaz ve Yatırımcılar, söz konusu nakit tutarlar ile ilgili Kurucu'dan herhangi bir nema talep edemez.

12.3.8. Gerçekleşme tarihinde alım talimatına konu Katılma Payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve Yatırımcı adına saklanmak üzere MKK nezdinde bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş ise aynı tarihte Alım Bedeli'ni Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

12.3.9. Yatırımcılar; alım talimatı dönemi içerisinde iletmiş oldukları alım talimatlarını, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Alım talimatları, ilgili alım döneminin son iş günü saat 12.00'den sonra değiştirilemez veya iptal edilemez. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması Yatırımcı'ya iade edilir.

12.4. Satım Talimatları

12.4.1. İlk Talep Toplama Dönemi içerisinde Katılma Payı satım talimatları alınmaz.

12.4.2. İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde Katılma Payı satımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde Katılma Payı alımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları fiyat raporları **birer (1) aylık** dönemlerin son iş günü itibarı ile ve bir takvimi yılı içerisinde **on iki (12) kez** hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır.

12.4.3. Ancak Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde, kar dağıtımı ve Erken Dağıtım'ın gerçekleştirilebilmesi amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak Birim Pay Değeri hesaplanarak açıklanabilir ve katılma payları, bu fiyat üzerinden fona iade edilebilir.

12.4.4. Yatırımcılar herhangi bir tarihte satım talimatı verebilir. Satım talimatları tutar veya Katılma Payı adedi olarak verilebilir. Yatırımcılar tarafından:

- (a) tutar olarak satım talimatı verilmesi halinde, satıma konu Katılma Payı adedi; ve
- (b) Katılma Payı adedi olarak satım talimatı verilmesi halinde ise, Katılma Payı adedine tekabül edecek satım bedeli;

satım talimatlarının verilmesini takip eden Katılma Payı satımına esas teşkil eden ilk fiyat raporunda açıklanan Birim Pay Değeri üzerinden tespit edilir ve satım talimatları anılan fiyat raporunun açıklandığı tarihi takip eden ilk iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

12.4.5. Satım talimatının tutar olarak verilmesi ve bu tutara tekabül eden Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'a küsuratlı Katılma Payı iade edilemeyeceğinden, Fon'a iade edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanarak Kurucu tarafından belirlenir.

12.4.6. Kurucu, satım talimatları karşılığında Yatırımcılara ödenecek nakit tutarları, talimat gerçekleştirilinceye kadar nemalandırmakla yükümlü tutulamaz ve Yatırımcılar, söz konusu nakit tutarlar ile ilgili Kurucu'dan herhangi bir nema talep edemez.

12.4.7. Gerçekleşme tarihinde satım talimatı doğrultusunda hesaplanan satım bedeli, Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş ise aynı tarihte satım talimatına konu Katılma Paylarını MKK nezdinde Kurucu'ya devreder ve söz konusu Katılma Payları, Kurucu tarafından iptal edilir.

12.4.8. Yatırım Komitesi tarafından; Katılma Paylarının Fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığının ve/veya gerekli likiditenin sağlanabilmesi için Fon Portföyündeki varlıkların satılması halinde Yatırımcıların zarar göreceğinin tespit edilmesi halinde, Katılma Paylarının Fona iadesi işlemlerini bir (1) yıl süreyle erteleyebilir. Bu nedenle karşılanamayan talepler, takip eden dönemde iletilen iade taleplerine göre öncelikli olarak dikkate alınarak gerçekleştirilir.

12.4.9. Yatırımcılar; satım talimatı dönemi içerisinde iletmiş oldukları satım talimatlarını, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Satım talimatları, ilgili satım döneminin son iş günü saat 12.00'den sonra değiştirilemez veya iptal edilemez.

12.5. Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri

12.5.1. Gayrimenkul Yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, Yatırımcıların katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında Yatırımcılara dağıtılabilir.

12.5.2. Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren yedi (7) iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

12.5.3. Katılma paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen Yatırımcılar, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi'nin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen altı aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır.

12.5.4. Erken Dağıtım halinde dağıtılacak tutar Yatırımcıların hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren on (10) iş günü içinde yatırılır. Yatırımcılar ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtıma konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

MADDE 13 – FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA

13.1. Fon'a Katılma

Fon'a:

(a) Madde 12.3 (Alım Talimatları) hükümleri doğrultusunda Yatırımcılar tarafından alım talimatı verilmesi ve Kurucu tarafından Katılma Paylarının ihracı suretiyle; ve

(b) Madde 13.2.2 (Katılma Payı Devirleri) hükümleri doğrultusunda Katılma Paylarının yeni Yatırımcılara devredilmesi suretiyle;

yeni Yatırımcı kabul edilebilir.

13.2. Fon'dan Ayrılma

13.2.1. Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

Katılma Payları:

(a) Madde 12.4 (Satım Talimatları) hükümleri doğrultusunda Yatırımcılar tarafından satım talimatı verilmesi halinde;

(b) Madde 12.5 (Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri) hükümleri doğrultusunda Yatırım Komitesi tarafından Erken Dağıtım'a karar verilmesi halinde;

(c) Madde 21 (Fonun Tasfiyesi) hükümleri doğrultusunda Yatırım Komitesi önerisi ile Kurucu tarafından Fon'un tasfiye edilmesine karar verilmesi halinde; veya

(d) Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca zorunlu hallerde;

Fon'a iade edilebilir.

13.2.2. Katılma Paylarının Devri

- (a) Katılma Payları, Yatırımcılar tarafından elde edildiği tarihten itibaren üç (3) yıl süreyle (“**Devir Yasağı Dönemi**”) herhangi bir surette üçüncü kişilere devredilemez.
- (b) Devir Yasağı Dönemi düzenlemelerine halel gelmeksizin Katılma Payları, Kurucu tarafından onaylanmış olmadıkça, Nitelikli Yatırımcılar arasında devredilemez.
- (c) Katılma Payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların Nitelikli Yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu’ya iletilmesi zorunludur. Kurucu, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş (5) yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır.
- (d) 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.
- (e) Kurucu yönetim kurulu, fon katılma paylarının Borsa’nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının BİST’te işlem görmesine ilişkin esaslar BİST tarafından belirlenir. Katılma paylarının BİST’te işlem görmesi durumunda SPK ve BİST’in kamuyu aydınlatmaya ilişkin hükümlerine uyulur. İşbu Sözleşme’nin BİST işlemleri için varsa BİST işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.
- (f) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında BİST’in Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı’nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu’nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

MADDE 14 – PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Katılma Payları gruplara ayrılmamıştır.

MADDE 15 – PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİ

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

15.2. Katılma payları alım satımına esas teşkil edecek Birim Pay Değerini içeren fiyat raporları, Madde 12’de (Katılma Paylarının Alım Satımı) yer alan hesaplama dönemleri itibarı ile hesaplanır ve açıklama dönemleri itibarı ile açıklanır.

15.3. Yatırım Komitesi’nin bu yönde karar alması halinde Fon Portföyündeki varlıklar; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Fon Dokümanları ve diğer ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen değerlendirme esaslarına uygun olarak herhangi bir tarih itibarı ile değerlendirilebilir ve özel fiyat raporu hazırlatılarak Birim Pay Değeri açıklanabilir ve Katılma Payı alım satım talimatları, bu fiyat üzerinden yerine getirilebilir.

15.4. Ancak Fonun tasfiye dönemi içerisinde Fon’a yatırımcı kabul edilmeyeceğinden Birim Pay Değeri yılda bir kez 31 Aralık tarihi itibarı ile açıklanır.

15.5. Fon Portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi Gayrimenkul Yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya SPK tarafından uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlendirilmeye konu edilir.

15.6. Fon’un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlatılır. Ancak son üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde, tekrar değerlendirme raporu hazırlatılması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı

durumların tespiti halinde ve SPK tarafından gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenir.

15.7. Fon Portföyünde yer alan ve Hesap Dönemi'nin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibarıyla yapılması zorunludur.

MADDE 16 – GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU

Katılma Paylarının satışında veya Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

MADDE 17 – PERFORMANS ÜCRETİ

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

MADDE 18 – KAR DAĞITIMI

18.1. Fon'da oluşan kâr, Katılma Paylarının işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır.

18.2. Yatırımcılar, paylarını Madde 12.4'te (Satım Talimatları) gösterilen tarihlerde Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

18.3. Fon; bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, Fon'un finansal durumunu ve geleceğe yönelik yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir.

18.4. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını Yatırımcılara dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

18.5. Kar dağıtım tarihleri ve oranları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir.

18.6. Herhangi bir dönem içerisinde yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin kar dağıtımı hesabında gider olarak dikkate alınmaz.

MADDE 19 – TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

19.1. Toplam Gider Oranı

19.1.1. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon Portföyü'nden karşılanır. Yönetim Ücreti de dahil olmak üzere (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı **yıllık %20** ("**Toplam Gider Oranı**") olarak belirlenmiştir.

19.1.2. Her Hesap Dönemi'nin son iş günü itibarıyla, Toplam Gider Oranı'nın ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş (5) işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.

19.1.3. Toplam Gider Oranı içinde kalınsa dahi Fon Portföyünden yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon Portföyünden karşılanamaz.

19.2. Yönetim Ücreti

19.2.1. Kurucu, Toplam Gider Oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel karşılığında, Fon Toplam Değeri'nin **yıllık %0,75** oranında yönetim ücretine ("**Yönetim Ücreti**") hak kazanır.

19.2.2. Yönetim Ücreti aylık olarak Fon Portföyüne tahakkuk ettirilir ve ilgili takvim ayını takip eden beş (5) iş günü içinde Fon Portföyünden tahsil edilerek Kurucu'ya ödenir.

19.2.3. Yönetim Ücreti'ne BSMV ve (varsa) diğer vergi, resim ve harçlar dahil olmayıp, Yönetim Ücreti üzerinden tahakkuk edecek söz konusu vergilerin tamamı, Yönetim Ücreti'ne ek olarak Fon Portföyünden karşılanır ve Kurucu'ya ödenir.

MADDE 20 – BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASI

20.1. Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut Yatırımcıların veya işbu Sözleşme'de belirtilen satış yöntemine uygun olarak Katılma Payı almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak Birim Pay Değeri hesaplanabilir.

20.2. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde Yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtası ile bildirilir.

MADDE 21 – FONUN TASFİYESİ

21.1. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Yatırım Fonları Tebliği'nin ilgili düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

21.2. Tasfiye dönemine girildiğinde SPK'ya ve Yatırımcılara bilgi verilir ve tasfiye döneminde yeni Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni bir Gayrimenkul Yatırımı yapılmaz.

21.3. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda Fon Portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİST'te satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon Portföyündeki varlıklar, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, Yatırımcılara payları oranında dağıtılır.

21.4. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan nedenlerle sona ermesi halinde, Fon'un tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

21.5. Tasfiye dönemi içerisinde, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Yatırım Komitesi önerisi ile Kurucu tarafından alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ise, işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre Yatırımcılara dağıtılır ve Katılma Payları iade alınır.

21.6. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası Yatırımcılara payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu Sözleşme'de belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde Kurucu, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak Yatırımcılara dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu Katılma Payları nispetinde her bir Katılma Payı Sahibi'nin alması gereken tutarı belirler. Tüm Yatırımcılar, kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir.

21.7. Tüm Yatırımcıların aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, Yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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

MADDE 22 – BİLDİRİMLER

22.1. Yatırım Komitesi üyeleri, Portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin

ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP sayfasında yer alan sürekli bilgilendirme formundan ulaşılabilir.

22.2. İşbu Sözleşme kapsamında Yatırımcılara gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Sermaye Piyasası Mevzuatı, Fon Dokümanları veya işbu Sözleşme'de düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Kurucu tarafından tespit edilen en uygun haberleşme vasıtası ile Yatırımcılara iletilir.

22.3. İşbu Sözleşme kapsamındaki her türlü bildirim, Yatırımcı'nın yukarıda belirtilen adresine Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun şekilde gönderilecek ya da imza karşılığında teslim edilir. Yatırımcı, belirtilen adreslerin kanuni tebligat adresi olduğunu ve bu adreste bir değişiklik olması halinde bu değişikliği Kurucu'ya yazılı olarak bildireceğini aksi halde, belirtilen adresine teslim edilen bildirimlerin geçerli bir tebligatın tüm kanuni sonuçlarını doğuracağını kabul ve taahhüt eder.

MADDE 23 – SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

23.1. Fon'a ait KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir.

23.2. Sözleşme'de:

- (a) Yatırımcıların Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;
- (b) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi; ve
- (c) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

amacıyla yapılan değişiklikler hariç olmak üzere her türlü değişiklik, Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile yapılabilir.

23.3. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde, söz konusu değişiklikler Yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtası ile bildirilir ve değişiklikleri içeren sözleşmenin bir örneği KAP'ta ilan edilerek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu'nun yönetim kurulu kararı tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.

MADDE 24 – GİZLİLİK

Taraflar, işbu Sözleşme'nin imzalanması sebebiyle gerek Sözleşme'ye ilişkin gerekse de Sözleşme'den bağımsız olarak diğer Taraftan bilgilerin gizli niteliğini muhafaza edeceğini ve, mevzuattan doğan yükümlülüklerinin ifası veya yetkili mahkemelerin, resmi makamları veya hukuken yetkili diğer makamların kararları doğrultusunda açıklanmasının gerekli olması durumları hariç olmak üzere, gizli bilgileri üçüncü kişilere açıklamamayı, ifşa etmemeyi, dağıtmamayı, çoğaltmamayı, şahsi çıkarları veya herhangi bir üçüncü şahsın çıkarı için kullanmamayı ve kullandırmamayı ve gizlilik yükümlülüğüne personelinin ve kendisi ile ilgili kişilerin de uyacağını peşinen kabul eder.

MADDE 25 – UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

25.1. İşbu Sözleşme ve Sözleşme'den kaynaklanan veya Sözleşme ile ilişkili olan sözleşme dışı yükümlülüklerin uygulanması ve yorumlanmasında Türk hukuku uygulanır.

25.2. İşbu Sözleşme'nin varlığı, geçerliliği veya sona ermesine ilişkin ihtilaflar da dahil olmak üzere işbu Sözleşme'den kaynaklanan, bu Sözleşme ile ilişkili veya bağlantılı olan tüm uyuşmazlıklar, nihai olarak İstanbul mahkemeleri tarafından çözülür.

MADDE 26 – KANUNİ HÜKÜMLER

26.1. Sözleşme'nin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın ilgili düzenlemeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda hüküm bulunmayan hallerde ise genel hükümler uygulanır.

26.2. Yatırımcı, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın sair her türlü hükümlerini bildiğini, söz konusu Mevzuatta ileride yapılacak her türlü değişikliğin işbu Sözleşme'ye uygulanmasını kabul ettiğini beyan eder.

MADDE 27 – DİĞER HÜKÜMLER

27.1. **Sözleşmenin Bütünlüğü:** İşbu Sözleşme, Sözleşme'nin konusuyla ilgili Taraflar arasındaki anlaşmanın tamamını oluşturur ve aynı konuya ilişkin Taraflar arasında varılan önceki tüm düzenleme ve anlaşmaların yerini alır.

27.2. **Bölünebilirlik:** İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Tarafların, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

27.3. **Sözleşme'nin Devri:** Yatırımcı, işbu Sözleşme'de aksi açıkça izin verilmedikçe, işbu Sözleşme'yi veya Sözleşme'den doğan hak veya yükümlülüklerini, Kurucu'nun yazılı izni olmaksızın üçüncü taraflara devredemez.

27.4. **Feragat:** Herhangi bir Taraf'ın işbu Sözleşme kapsamındaki hak, yetki veya imkanını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, yetki ve imkândan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, yetki veya imkânın kullanılmasını engellemez. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

[Tarafların imzaları takip eden sayfada yer almaktadır.]

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ İMZA SAYFASI

İşbu Sözleşme, iki (2) asıl olacak şekilde İmza Tarihi'nde Taraflarca imzalanmış ve teslim edilmiştir.

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM
ŞİRKETİ DOĞRUL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

[YATIRIMCI]
