AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 – TARAFLAR :

Kurucu ve Portföy Yöneticisi	**:** Ak Portföy Yönetimi A.Ş.
Adresi	**:** Sabancı Center Kule 2 Kat: 11-12 4.Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul
Telefon ve Faks Numaraları	**:** 0 (212) 385 27 00 / 0 (212) 319 24 69
Ticaret Sicil Bilgileri	**:** İstanbul Ticaret Sicil Odası / 440689
İnternet Adresi	**:** www.akportfoy.com.tr
KEP Adresi	**:** akportfoy@hs01.kep.tr

Yatırımcının Ünvanı / Adı Soyadı	**:**
Adresi	**:**
TCKN / Vergi Numarası	**:**
Telefon ve Faks Numaraları	**:**
E-Posta Adresi	**:**

MADDE 2 – SÖZLEŞMENİN KONUSU VE AMACI :

Ak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine dayanarak, içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan "**Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu**" katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

Yatırımcı, İşbu Sözleşme'nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değerlendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan hususları bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

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

Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme arasında Yatırımcı'nın aleyhine olmayan herhangi bir farklılık olması durumunda Taraflar, aralarındaki hususlara ilişkin Fon Bilgilendirme Dokümanlarının uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

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

MADDE 3 – TANIMLAR VE KISALTMALAR :

İşbu sözleşmede geçen;

a) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. **"KURUCU''**,

b) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. **"YÖNETİCİ''**,

c) Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. **"PORTFÖY SAKLAYICISI**",

ç) Ak Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu **"FON**",

d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri **"NİTELİKLİ YATIRIMCI**",

e) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme **"FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ"**,

f) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **"TEBLİĞ"**,

g) III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği **"YATIRIM FONU TEBLİĞİ"**,

ğ) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği **"PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ"**,

h) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği **"SAKLAMA TEBLİĞİ"**,

ı) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ **"FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ"**,

i) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu **"KANUN"**,

j) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu **"TTK"**,

k) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu **VUK"**,

l) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu **TBK"**,

m) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. **"MKK"**,

n) Borsa İstanbul A.Ş. **"BİAŞ"**,

o) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. **"TAKASBANK"**,

ö) Sermaye Piyasası Kurulu **"KURUL"**,

p) Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ'in 11'inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite **"YATIRIM KOMİTESİ"**,

r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası **"TCMB"**,

s) Kamuyu Aydınlatma Platformu **"KAP**"

ş) En Uygun Haberleşme Vasıtası **"KAP"**

t) Kurul tarafından onaylanan Şemsiye Fon İçtüzüğü ve Fon İhraç Belgesi "**Fon Bilgilendirme Dokümanları**" olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 – FON'UN SÜRESİ :

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

4.2. Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 – FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR :

Fon'un temel yatırım stratejisi, 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 ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

a. Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli,

b. Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,

c. Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,

d. Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,

e. İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.

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

Fon, ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınamaz.

Ayrıca, Fon portföyüne Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra global hisse senedi piyasalarında işlem gören ve İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş kira sertifikaları alınabilir.

Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür.

Ayrıca, faizsiz finans ilkeleri kapsamında, Fon'un portföyüne; özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları ile sukuklar, 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ile sukuklar ve anonim ortaklık payları, katılma hesapları, katılım yatırım fonu katılma payları, satış vaadi sözleşmeleri ve Kurulca uygun görülecek diğer yatırım araçları dahil edilebilir

MADDE 6 – FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR :

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

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

Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Fon toplam değeri esas alınmak üzere, İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olmak koşulu ile fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	Asgari %	Azami %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Ortaklık Payları	0	20
Kira Sertifikaları	0	20

Menkul Kıymet Yatırım Fonu Katılma Payları, Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	20
Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	20
Vaad Sözleşmeleri	0	10

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değeri en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşacak ve katılma payı sahiplerinden toplanan paralar III-52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilecektir.

- Fon, altına, diğer kıymetli madenlere, diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- Türev araçlara sadece portföylerini döviz, kar payı oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen Fon toplam değeri esas alınır.
- Fon kısa vadeli likidite yönetimine katkı sağlamak amacıyla fon toplam değerinin azami %20'si oranında gayrimenkul yatırımları dışında ilgili mevzuatta belirtilen sermaye piyasası araçlarına da yatırım yapabilir.
- Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.
- Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu sermaye piyasası araçları Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.
- Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri kurucu sağlar. Kurucu fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.
- Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.
- Fon portföyüne, Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra derecelendirmeye tabi tutulmuş yabancı kira sertifikaları alınabilir.
- Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım

yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartların sağlanamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için derecelendirme şartı aranmaz. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi zorunludur.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:

Yasal Riskler:

Fon katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

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.

Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:

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

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.

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 yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

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. Kur Riski: Fon portföyündeki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

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

iii. Ortaklık Payı Fiyatı Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Finansman Riski:

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. Finansman riski ilk aşamada fonun satın alacağı gayrimenkulün veya varlığın bedelini ödeme kabiliyetini ölçmektedir.

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.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:

Fon portföyüne yapılan türev araç işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır.

Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür.

Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:

Fon'un tâbi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler

Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.

Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir.

Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuş olup, kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir. Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

Likidite Riski Ölçüm:

Likidite riski likidite değeri ile ölçülmektedir. Buna göre;

i) Gayrimenkul yatırımlarının likidite risk değeri hesaplanırken, gayrimenkullerin konumları, (şehir merkezi, şehir dışı, ulaşım arterine yakın, ulaşım arterine uzak vb.) özellikleri (tek veya çok mülkiyetli, kiracılı, kiracısız vb) ve likiditasyon süreleri dikkate alınır.

Gayrimenkul likidite risk değeri hesaplanırken zorunlu likiditasyon koşullarının mevcut olduğu en kötü senaryo baz senaryo olarak kabul edilir.

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standardına göre; Likidite Risk Değer Aralığı 1 ila 4 (4 hariç) arasında olan gayrimenkul yatırımlarının likidite riski "düşük", 4 (4 dahil) ila 6 (6 hariç) arasında olanların "Orta", 6 (6 dahil) ila 7 (7 hariç) arasında olanların "Yüksek", 7 ve üstü olanların ise "Çok Yüksek" olarak belirlenmiştir.

Hesaplanan likidite risk değerleri portföydeki mevcut gayrimenkullerin yanı sıra, portföye alınması düşünülen gayrimenkuller içinde bir gösterge olmakta, alım kararlarında bir kriter olarak yatırım komitesi tarafından değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün ve tek bir gayrimenkulün "likidite risk değerleri" aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Portföyün Likidite Risk Değeri

= ∑[Fon Toplam Değeri İçindeki Gayrimenkul Yatırımı Ağırlığı * Tek Bir Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri]

Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri

= (Kriter Ağırlık*Likidite Risk Değeri) / (Zorunlu Likidite Koşulu Aralığı)

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standartına göre gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün likidite risk değerinin 4'ten, tek bir gayrimenkulün likidite risk değerinin ise 6'dan düşük olması hedeflenmektedir.

ii) Fonun likidite değeri hesaplanırken ise; fon toplam değerinin %10'u oranında fondan çıkış olacağı varsayımı altında, likiditesi yüksek yatırımların fondan net çıkışları karşılama oranı hesaplanmaktadır. Oranın 1'in üzerinde olması hedeflenmektedir.

Fonun Likidite Değeri: [Likit yatırımlar(nakit ve nakit benzeri değerler ile borsada işlem gören varlıklar) / Fondan çıkışlar]

Risk limitlerine uyulup uyulmadığı 3 ayda bir izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarındaki bir değişikliğin fonun likiditesini önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda likidite risk ölçümleri günlük hesaplanacaktır.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup, takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedründe yer verilmiştir.

Piyasa Riski Ölçüm:

Piyasa riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları için 3 ayda bir senaryo analizleri yapılacaktır. Senaryo analizlerinde gayrimenkul fiyatlarında son 10 yılda yaşanan en büyük değer kayıpları izlenecektir. Son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü tespit etmek için referans olarak TCMB Konut Fiyat Endeksi ve danışmanlık şirketleri araştırma raporlarında yer alan gayrimenkul değer değişimleri dikkate alınacaktır. 3 ayda bir gerçekleştirilen senaryo analizleri sonucunda fonun gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii) Ayrıca Kurulca listeye alınmış değerleme kuruluşlarınca hazırlanan değerleme raporları sonucunda, tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerleme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi tarafından elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Bu kontrol ilgili gayrimenkule ilişkin hazırlanan/revize edilen her değerleme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.

iii) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin piyasa riski, aylık olarak stres testleri ile izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na aylık olarak raporlanacaktır. Stres testinde, ortaklık payı fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı

senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Ortaklık payı fiyatlarında ve döviz kurunda yaşanan değişimi dikkate alan stres testi sonucunda fon toplam değerindeki azalış oranı %5'i geçtiği durumda Yatırım Komitesi, portföy yöneticileri ve Yönetim Kurulu aynı gün içinde elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda ayrıca stres testi uygulanacak ve stres test sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

Finansman Riski Ölçüm:

Finansman riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fonun bir yatırımı finanse edebilme kapasitesi, likiditesi yüksek nakit ve nakit benzeri değerlere, borsalarda işlem gören kamu ve/veya özel sektör kira sertifikaları, ortaklık payları, talep toplama dönemi sonunda elde edilecek nakit ile mevzuatta izin verilen borçlanma limitinin henüz kullanılmamış kısmı ilave edilerek bulunur.

Finansman riski, planlanan yatırımların, yukarıda tanımlanan yatırımı finanse edebilme kapasitesinden yüksek olması halinde oluşacaktır. (Yatırımı finanse edebilme kapasitesi /planlanan yatırımlar hesaplaması sonucu "1"den küçük ise)

Yatırımı finanse edebilme kapasitesi limitine uyulup uyulmadığı yatırım planlandığı dönemden yatırımın gerçekleştiği döneme kadar günlük olarak izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine, portföy yöneticilerine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin tespitlere ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii) Finansman riskinin yönetiminde ayrıca, asgari 3 aylık dönemler ile fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti hakkında yatırım komitesine bilgi verilir.

Portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında önemli bir değişikliğin olması durumunda fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti günlük olarak izlenecektir.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedründe yer verilmiştir.

iii) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi ve portföy yöneticileri elektronik ortamda bilgilendirilecektir.

Kredi risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine, portföy yöneticilerine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımlarına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Değerleme Riski:

Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin, 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 paylarının değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak bir değerleme raporu ile tespit ettirilecektir.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde;

Fon'un pay alım satımına konu 1 Kasım tarihli fiyat raporu ile yıl sonu finansal raporunda kullanılacak olan portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerine ilişkin gayrimenkul değerleme raporları, ilgili hesap döneminin son üç ayı içerisinde ve 1 Kasım tarihi öncesinde tamamlanmak kaydı ile gayrimenkul değerleme kuruluşlarına hazırlatılacaktır.

Hazırlanan bu değerleme raporları, 2 Mayıs tarihi öncesindeki son üç ay içerisinde, Fon'un pay alım satımına konu 2 Mayıs tarihli fiyat raporu ile altı aylık ara dönem finansal raporunda kullanılmak üzere, ilgili gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından gözden geçirilecektir.

Fon'un pay alımına konu tüm fiyat raporlarında en güncel tarihli değerleme raporları kullanılacaktır.

Her durumda 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.

Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:

Fon'un tâbi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

MADDE 7 – 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, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

MADDE 8 – FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR :

Portföy yönetim ücreti dışında Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler,
d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
e) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları,
f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
g) Fon'un mükellefi olduğu vergi ödemeleri,
h) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
i) 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 Kurula ödenen Kurul ücreti,
j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
k) Fon'un faaliyetlerine ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerleme, noter, mali, hukuki ve vergisel danışmanlık vb. ücretler,
l) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
m) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
n) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
o) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar,
p) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
q) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,

r) Sahibi olunan gayrimenkullerin, satımdan/kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
s) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve temel hizmet giderleri,
t) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
u) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri,
v) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
y) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.

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

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

MADDE 11 – FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA ŞARTLARI VE KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMI VE DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR :

Genel Esaslar:

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

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

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz.

Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla da fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.
Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.
Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

Alım Talimatları:

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın 1'inde (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihinde) hesaplanacak fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden takip eden iş günü gerçekleştirilecektir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın 1'inde (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihinde) hesaplanacak fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatları talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas her ayın 1'inde (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihinde) hesaplanacak fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın hesaplanmasını **izleyen birinci iş gününde** gerçekleştirilir.

Satım Talimatları:

2 Kasım - 2 Mayıs tarihleri arasında verilen katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas 1 Kasım tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden, 3 Mayıs - 1 Kasım tarihleri arasında verilen katılma payı satım talimatları ise talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas 2 Mayıs tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları:

2 Kasım - 2 Mayıs tarihleri arasında verilen katılma payı satım talimatlarının bedelleri, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas 1 Kasım tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın hesaplanmasını **izleyen üçüncü iş gününde** yatırımcılara ödenir.

3 Mayıs - 1 Kasım tarihleri arasında verilen katılma payı satım talimatlarının bedelleri ise, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas 2 Mayıs tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın hesaplanmasını **izleyen üçüncü iş gününde** yatırımcılara ödenir. (Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)

Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Talep toplama döneminin herhangi bir anında yatırımcılar tarafından iletilen talepler, talep toplama süresinin son günü saat 12:00'a kadar yatırımcı tarafından iptal edilebilecektir.

Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir:

I) İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 1 aylık süre **ilk talep toplama dönemi** olarak belirlenmiştir. İlk talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin bitimini izleyen ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir.

II) Alım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi:

Her ayın 2'si ile takip eden ayın 1'ine kadar.

Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi :

Her ayın 1'inde (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihinde) hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, ilgili ayın 1'ini (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihini) takip eden **birinci iş günü** alım talimatları (bir önceki ayın 2'si ile ilgili ayın 1'ine kadar verilen (Mayıs ayı için 2 Nisan-2 Mayıs tarihleri arasında) alım talimatları) gerçekleştirilir.

III) Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi:

2 Kasım - 2 Mayıs

Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi:

2 Kasım-2 Mayıs tarihleri arasında verilen katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı **satımına** esas 1 Kasım tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Buna göre, **1 Kasım** tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, **1 Kasım** tarihini takip eden **üçüncü iş günü** satım talimatları gerçekleştirilir.

IV) Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi:

3 Mayıs - 1 Kasım

Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi:

Katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı **satımına** esas 2 Mayıs tarihli fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Buna göre, **2 Mayıs** tarihinde hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat raporu üzerinden, **2 Mayıs** tarihini takip eden **üçüncü iş günü** satım talimatları gerçekleştirilir.

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

Pay Alımına Konu Fiyat Raporlarının Hesaplandığı Tarihler (Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)	**Her ayın 1'i***
Alım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemleri **(Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)**	2 Ocak - 1 Şubat 2 Şubat - 1 Mart 2 Mart - 1 Nisan 2 Nisan - 2 Mayıs 3 Mayıs - 1 Haziran 2 Haziran - 1 Temmuz 2 Temmuz - 1 Ağustos 2 Ağustos - 1 Eylül 2 Eylül - 1 Ekim 2 Ekim - 1 Kasım

	2 Kasım - 1 Aralık 2 Aralık – 31 Aralık	
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	Her ayın 1'ini takip eden 1.işgünü (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihini takip eden 1. işgünü)	
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	Her ayın 1'ini takip eden 1.işgünü (Ocak ve Mayıs ayı için 2 Ocak ve 2 Mayıs tarihini takip eden 1. işgünü)	
Pay Satımına Konu Fiyat Raporlarının Hesaplandığı Tarihler (Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)	**2 Mayıs** ve **1 Kasım**	
Satım Talimatları İçin Talep Toplama Dönemi (Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır.)	2 Kasım - 2 Mayıs	3 Mayıs - 1 Kasım
Satım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	1 Kasım'ı takip eden 1. işgünü	2 Mayıs'ı takip eden 1. işgünü
Katılma Payı Bedellerinin Yatırımcıya Ödenme Tarihi	1 Kasım 'ı takip eden 3. işgünü	2 Mayıs'ı takip eden 3. işgünü

***** 1 Ocak ve 1 Mayıs tarihinin tatil gününe denk gelmesi nedeniyle Ocak ayı alıma esas fiyat raporları 2 Ocak tarihinde, Mayıs ayı alım ve satıma esas fiyat raporları ise 2 Mayıs tarihinde hesaplanacaktır.

MADDE 12 – VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR :

Pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine ilişkin herhangi bir fark bulunmamaktadır.

MADDE 13 – PORTFÖYÜN 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.

Günlük fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlenir. 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 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.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde;

Fon'un pay alım satımına konu 1 Kasım tarihli fiyat raporu ile yıl sonu finansal raporunda kullanılacak olan portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerine ilişkin gayrimenkul değerleme raporları, ilgili hesap döneminin son üç ayı içerisinde ve 1 Kasım tarihi öncesinde tamamlanmak kaydı ile gayrimenkul değerleme kuruluşlarına hazırlatılacaktır.

Hazırlanan bu değerleme raporları, takip eden yılın 15 Mayıs tarihi öncesindeki son üç ay içerisinde, Fon'un pay alım satımına konu 2 Mayıs tarihli fiyat raporu ile altı aylık ara dönem finansal raporunda kullanılmak üzere ilgili gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından gözden geçirilecektir.

Fon'un pay alımına konu tüm fiyat raporlarında en güncel tarihli değerleme raporları kullanılacaktır.

Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurulca gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerleme raporları güncellenecektir.

MADDE 14 – GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR :

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

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

Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir. Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.

MADDE 16 – FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR :

Fon katılma paylarının fona iadesi nakden gerçekleştirilecektir.

MADDE 17 – FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ :

Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yalnızca 2018 yılı için yıllık %24 olmak üzere katılma paylarının ilk satış tarihinden itibaren 2018 yılı sonuna kadar kıst esası uygulanacak olup, izleyen dönemler için ise yıllık %6 olarak uygulanacaktır.

Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının 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 oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin

son işgünü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir.

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

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.

MADDE 18 - 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.

MADDE 19 – YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR :

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

MADDE 20 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR :

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 21 – FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ :

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir.

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

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve pay sahiplerine bilgi verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar bilgilendirme dokümanları ve bu sözleşmede belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının 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 altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 22 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ :

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon'un İçtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili SPK Tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 23- DİĞER HUSUSLAR :

1) **Gizlilik**

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

2) **Mücbir Sebep**

Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini Mücbir Sebepler nedeniyle yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. "Mücbir Sebepler" yangın, patlama, doğal afetler, savaş veya ambargo da dahil olmak üzere öngörülemez ve ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Taraflar, Mücbir Sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her

türlü çabayı göstermekle mükelleftir. Mücbir Sebep'ten etkilenen Taraf, olayın gerçekleşmesinden itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Bununla beraber bu süre zarfında Mücbir Sebep dolayısıyla yerine getirilemeyen yükümlülüklerin söz konusu Mücbir Sebep'in ortadan kalkmasını müteakip en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

3) Devir ve Temlik Yasağı

İşbu Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve temlik edilemez.

4) Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması

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

5) Bölünebilirlik

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

6) Tebligat Adresleri

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşme'de gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

7) Uyuşmazlıkların Çözümü

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

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

8) Vergi

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

MADDE 24 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile süresiz olarak yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.

Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirime gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulmayacaklardır;

a) İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.
b) Fon'un işbu Sözleşme'nin 21'nci maddesi uyarınca sona ermesi veya
c) Tarafların işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları durumunda.

MADDE 25 – YÜRÜRLÜK

Toplam 22 sayfa ve 25 madde ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile **___/___/2024** tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

YATIRIMCININ ADI SOYADI / UNVANI *(Varsa KAŞE) ve İMZA*	**AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** adına Kurucu sıfatı ile **AK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**