"24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş."NİN KURUCUSU OLDUĞU
"24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NİLÜFER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" İHRACINA İLİŞKİN
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- TARAFLAR

a) KURUCU VE YÖNETİCİ

Unvanı	24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Adresi	Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall of İstanbul Ofis Bloğu K:18 – 139 Başakşehir / İstanbul
İnternet Sitesi	www.24portfoy.com.tr
KEP Adresi	24gayrimenkulportfoyonetim@hs01.kep.tr
E-Posta Adresi	info@24portfoy.com.tr

b) YATIRIMCI

Unvanı/Adı Soyadı	
T.C. Kimik No / Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No	
Adresi	
KEP/E-Posta Adresi	
Telefon	
E-Posta Adresi	

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak, içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan 24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NİLÜFER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu/Yönetici ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI

MADDE 3- TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu sözleşmede geçen;

a) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "**KURUCU**",
b) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş."**YÖNETİCİ**",
c) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. "**PORTFÖY SAKLAYICISI**",
ç) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu "**FON**",
d) III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "**TEBLİĞ**",
e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "**YATIRIM FONU TEBLİĞİ**
f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "**PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ**",
g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "**SAKLAMA TEBLİĞİ**"
ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "**FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ**"
h) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "**KANUN**",
ı) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "**TTK**",
i) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "**VUK**",
j) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "**TBK**",
k) Merkezi Kayıt Kurulusu A.Ş. "**MKK**",
l) Borsa İstanbul A.Ş. "**BİAŞ**",
m) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "**TAKASBANK**",
n) Sermaye Piyasası Kurulu "**KURUL**",
o) Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler "**NİTELİKLİ YATIRIMCI**",
ö) Bilgilendirme dokümanları "**FON İÇTÜZÜĞÜ VE İHRAÇ BELGESİ**",
p) 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**",
r) Kurucu'nun Yönetim Kurulu"**YÖNETİM KURULU**",
s) 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**",
ş) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "**TCMB**"
t) Kamuyu Aydınlatma Platformu "**KAP**",
u) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartaları "**TMS**",
ü) Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar "**TFRS**",
olarak ifade edilecektir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

MADDE 4- FON SÜRESİ

4.1. Fon süresizdir.

MADDE 5- FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

5.1. Fon'un yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek olup, bu amaçla arsalar, binalar veya bağımsız bölümler satın alınacaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, 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, mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi faizsiz finansman kullanabilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

5.2. Fon portföyüne katılım ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilebilecektir.

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

MADDE 6- FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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

1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir.

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

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

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

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

Fon toplam değerinin en az %80'inin III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. 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.

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

6. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c. Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edilemez.

e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

g. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır

B. Gayrimenkul yatırımı dışında aşağıdaki varlık ve işlemlere yatırım yapılır:

1. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a. Türk Lirası ve Döviz cinsi Katılma hesapları,

b. Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,

c. Kurul'ca uygun görülecek diğer yatırım araçları.

2. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla faizsiz bankacılık prensiplerine uygun şekilde Türk Lirası veya yabancı para cinsinden katılma hesabında ve yatırım fonu katılma paylarında değerlendirilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

3. Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

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

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

6. Fon portföyüne türev araç ve yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

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

Fon'un Taşıdığı Riskler

Kurucu risk yönetim sistemi konusunda Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti.'nden (RiskActive) hizmet almaktadır.

Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiştir.

Söz konusu prosedürlerde yer alan risk limitleri aşağıdaki gibidir. Bu limitler ölçülürken,

- Fon portföy değerinin kasadaki nakit, bankalardaki vadeli ve vadesiz hesaplar ile gayrimenkullerin piyasa değerleri toplamına eşit olduğu kabul edilir.
- Fon toplam değerinin ise yukarıdaki şekilde ölçülen fon portföy değerine fonun alacakları ile diğer varlıklarının eklenmesi ve borçlarının düşülmesi suretiyle bulunan tutara eşit olduğu kabul edilir.

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

Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

1) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

2) Likidite Riski: Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

3) Döviz Kuru Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

4) Piyasa Riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

5) Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

7) 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 ilgili sermaye piyasası mevzuatlarında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

8) Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

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

MADDE 7- FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

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

7.2. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

7.3. Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

7.4. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

7.4.1. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder. Fon portföyüne ilişkin olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı alım satım kararları yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

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

7.4.3. Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

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

7.4.5. Kurucu, Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafların menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

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

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

7.5. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, SPKn ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise BK'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile Kurucu, Portföy Saklayıcısı ve Yönetici arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini SPKn ve Saklama Tebliği kapsamında saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

7.6. Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

7.6.1. Fon, toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması durumunda kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

7.7. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

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

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

7.10. 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 imkân sağlanır.

7.11. 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 imkân sağlanır.

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

7.13. Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

8.1. Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin, performans ücreti hariç, toplamının fon toplam değerine göre yıllık üst sınırı %20'dir.

8.2. Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan aktif toplamının BSMV hariç %0,166667'si (yıllık yaklaşık olarak BSMV hariç %2) tutarındaki yönetim ücretini ve bu sözleşmenin 14. Maddesindeki "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümünde detayları verilen performans ücretini Fon'dan tahsil eder.

8.3. Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

8.3.1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

8.3.2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,

ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

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

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

g) Portföye alımlarda, portföyden satımlarda ve gayrimenkullerin kiralanmasında ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar , fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

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

i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

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

o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

p) KAP giderleri,

q) Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin değerleme, hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücretleri ve fatura basım ücretleri,

r) İcazet belgesi alınması kapsamında danışman/danışma kurulu üyelerine yapılan ödemeler,

s) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ve gecikme faizi ödemeleri,

t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar

8.3.3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

a) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

b) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

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

9.1. Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıyacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.

9.2. Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar payı dağıtabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımı kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

9.3. Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

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

Katılma payı alım satımına esas Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü itibariyle hesaplanır ve ay sonunu takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilir ve nitelikli yatırımcılara bildirilir.

Fon referans birim pay değeri ise günlük olarak hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu referans birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekliştirilmez.

MADDE 11- FON'A KATILMA, FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

11.1. Genel Esaslar

11.1.1. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilir.

11.1.2. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.

11.1.3. 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.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

11.1.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının bu bölümde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

11.1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

11.1.6. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu Yönetim Kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurul'ca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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

11.2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

11.2.1. Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere ayın son iş gününü takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen pay fiyatı üzerinden, ay sonlarını takip eden 4 ila 14. iş günleri (dahil) arasındaki günlerde yerine getirilir.

11.2.2. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon payı fiyatına bölünerek hesaplanır.

11.2.3. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden öder.

11.2.4. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

11.3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

11.3.1. Satın alınan katılma payları, ilk katılma payı alımının yapıldığı tarihten itibaren iki yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan tüm katılma paylarına uygulanır.

11.3.2. Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere 31 Mayıs ve 30 Kasım'a kadar verilir. 31 Mayıs'a kadar verilen talimatlar 30 Haziran'ı takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen fiyat üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 15. işgününde, 30 Kasım'a kadar verilen talimatlar 31 Aralığı takip eden 3. iş günü mesai bitiminde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralığı takip eden 15. iş günü yerine getirilir.

11.3.3. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

11.3.4. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

11.3.5. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

11.3.6. 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 Değeri'nin %10'undan 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 ve ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

MADDE 12- FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

12.1. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir.

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

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

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

12.4. 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, değerleme esaslarının tespiti hususunda Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine bildirim yapılır.

MADDE 13- KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

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

MADDE 14- KAR PAYI DAĞITIMINA VE PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır. Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir.

Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

MADDE 15- FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VEYA GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara

devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

MADDE 16- BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

MADDE 17- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerleme 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'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 18- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

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

MADDE 19- FON'UN SONA ERMESİ VE TASFİYESİNE İLİŞKİN ESASLAR

19.1. 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 bildirilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

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

19.3. 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.

19.4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber 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 ihraç belgesinde 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 Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

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

19.6. 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.

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

MADDE 20- GİZLİLİK VE KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

20.1. Taraflar, karşılıklı olarak işbu sözleşme çerçevesinde diğer taraftan herhangi bir şekilde temin edecekleri her türlü kişisel veriyi, ticari sırları, fikri haklara ilişkin bilgi ve belgeleri, verileri, bilgilendirici belgeleri, sözleşmeleri, raporları, bilgi notlarını, analizleri, derlemeleri, özetleri, bilgisayar programlarını, modeller ile bunların sonuçlarını, araştırmaları, finansal ve diğer tahminleri, test sonuçlarını, ticari, teknik veya usulü veri veya bilgileri, süreçleri, şartnameleri, know-how'ı, buluşları, tasarımları, Ar-Ge çalışmalarını, marka, patent ve endüstriyel tasarımlara ait her türlü bilgi ve belgeyi, demoları, yazılımları, müşteri ve personel bilgilerini, taraflar arasındaki ön görüşmeleri, toplantı notlarını, teleFon görüşmelerini, e-posta yazışmalarını –ancak bunlarla sınırlı olmaksızın- tüm bilgileri (Gizli Bilgi) gizli tutacaklarını, saklayacaklarını, koruyacaklarını, doğrudan ya da dolaylı olarak aralarındaki hukuki ilişkinin amaçları dışında kullanmayacaklarını, diğer tarafın yazılı rızası olmaksızın üçüncü şahıslara açıklamayacaklarını ve vermeyeceklerini, gayrikabili rücu olarak peşinen beyan ve taahhüt ederler.

20.2. Taraflar, gizli bilgiyi ancak zorunlu hallerde ve iş gereği bu gizli bilgiyi öğrenmesi gereken personeline ve işbu Sözleşme kapsamında işbirliği yapılan üçüncü kişilere verebilecek ancak bu bilginin

gizli olduğu konusunda personelini ve üçüncü kişileri uyaracak ve gizli bilginin korunması için gerekli her türlü önlemi alacaklardır. Gizli bilginin verildiği çalışanların veya üçüncü kişilerin işbu madde kapsamındaki ihlallerinden gizli bilgiyi veren taraf sorumlu olacaktır.

20.3. Taraflar, işbu sözleşme kapsamında kendisine aktarılan kişisel verileri veya özel nitelikli kişisel verileri sadece Sözleşme'deki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi amacıyla ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile ikincil düzenlemelerde yer alan usul ve esaslara uygun şekilde işleyecektir. Taraflar, kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek, kişisel verilere hukuka aykırı olarak erişilmesini önlemek ve kişisel verilerin muhafazasını sağlamak amacıyla uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri almayı kabul ve taahhüt eder. Her bir Taraf, kendisiyle paylaşılan kişisel verileri diğer Taraf'ın talimatına ve mevzuata uygun olarak işleyeceğini ve Sözleşme'nin ifasına yönelik amaçlar haricinde herhangi bir amaçla kullanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Her bir Taraf, yukarıda düzenlenen yükümlülüklere aykırı davranılması halinde, iş bu aykırılıklardan ötürü uğrayacağı tüm masrafları, zararları, para cezaları, kayıpları, yükümlülükleri ve giderleri tazmin etme hakkını saklı tutar.

20.4. Tarafların işbu madde kapsamındaki gizlilik ve kişisel verilerin korunması yükümlülükleri sözleşme sona erdikten sonra da süresiz olarak yürürlükte kalmaya devam edecektir.

MADDE 21- SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

21.1. 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.

21.2. 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 20'nci maddesi uyarınca sona ermesi veya
- **c)** Tarafların işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları durumunda.

MADDE 22- UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN 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, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul (Merkez) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 23- HAPİS HAKKI, TAKAS VE MAHSUP YETKİSİ

Kurucu, Katılma Payı Sahibi'nin Kurucu ile imzalamış olduğu işbu Sözleşme ve diğer sözleşmelerden kaynaklanan borç ve alacakları üzerinde herhangi bir beyana gerek olmaksızın hapis hakkı ile takas ve mahsup yetkisine saahiptir.

Kurucu'nun burada yer alan haklarından herhangi birini kullanmamış olması, Kurucu'nun ilerisi için de o hakkından feragat ettiği anlamına gelmeyecektir.

Kurucu, Katılma Payı Sahibi'nin bu sözleşmeden ve Kurucu ile imzaladığı diğer sözleşmelerden kaynaklanan borçlarının tamamını ödeyinceye kadar, Katılma Payı Sahibi'nin Kurucu tarafından yönetilen tüm Katılma Payı Sahibi hesaplarında bulunan her türlü varlık üzerinde hapis hakkına sahiptir.

Katılma Payı Sahibi'nin bu Sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleşen işlemleri ve diğer işlemleri neicesinde oluşan borç ve alacakları üzerinde Kurucu'nun hapis, takas ve mahsup hakkı, KANUN, TBK, Türk Medeni Kanunu ve sair yasal mevzuat çerçevesinde icra edilir.

MADDE 24- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

24.1. Mücbir Sebep: Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır.

İşbu Sözleşme çerçevesinde "mücbir sebepler", yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemez sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir.

Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini derhal karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

24.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü: Bu Sözleşme, ekleri, tablo ve listeleri ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçerli olur.

24.3. Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

24.4. 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.

24.5. 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, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

24.6. Geçerliliğini Sürdürme: İşbu Sözleşme Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihten önce Taraflar'ca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

24.7. Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

24.8. Bildirimler ve Tebligat Adresleri: Taraflar'ın tebligat adresleriişbu Sözleşme'de yer alan adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini yazılı olarak bildirmediği sürece, ilgili dokümanlarda belirtilen adreslere yapılacak tebligatlar ve bildirimler, usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir. Bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer iletişimler aksi Sözleşme'de belirtilmemişse yazılı olacaktır. TTK madde 18/II uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, tebligat adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir.

MADDE 25- YÜRÜRLÜK

Toplam 18 sayfa, 25 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutakabatı ile ..../..../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	**YATIRIMCI'NIN ADI/SOYADI/UNVANI**

EKLER:

EK-1: Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı
EK-2: Gayrimenkul Yatırım Fonu Yatırım Riski Kabul Beyanı

YATIRIMCI- AD SOYAD / UNVAN: **(Varsa KAŞE) ve İMZA:**	**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNEİMİ A.Ş. NİLÜFER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** adına Kurucu/Yönetici sıfatıyla hareket eden **24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

AYNİ DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

Yatırımcısı olduğum veya olacağım "24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NİLÜFER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU"nun katılma payı satışının, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddenin 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 ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesinin, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceğinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

YATIRIMCI – AD SOYAD/UNVAN:
(Varsa KAŞE) ve İMZA

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU YATIRIM RİSKİ KABUL BEYANI

III-52.3. sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu "24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NİLÜFER GAYRİMENKUL YATIRIM FONU"na ilişkin olarak Fon İhraç Sözleşmesi'nin "Madde 6 – Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen risk tanımlamalarını Fon'un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğumu, anladığımı ve kabul ettiğimi beyan ederim.

Saygılarımla,

YATIRIMCI – AD SOYAD/UNVAN:
(Varsa KAŞE) ve İMZA