

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

İşbu Sözleşme aşağıda isimleri/unvanları yazılan nitelikli yatırımcı vasfını haiz gerçek/tüzel kişiyle/kişiler arasında imzalanmış ve imza tarihinde yürürlüğe girmiştir.

a) Kurucu/Yönetici : Aura Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi : 25/06/2015 – PYŞ.PY.28/682
Adresi : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Loft Residence No:201 K:8 D:130
Şişli/ İstanbul
Telefon :0212 909 12 70
Elektronik Posta : info@auraportfoy.com.tr

b) Yatırımcı :.
Sicil No/Kimlik No/VKN :
Adresi :
Telefon :
Elektronik Posta :

Yatırımcıların her biri tek başına “Yatırımcı” olarak ve işbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına “Taraflar” olarak anılacaktır. Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve beyanlar çerçevesinde mutabakata varmış ve işbu Sözleşme’yi akdetmiş bulunmaktadır.

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Tebliğ kapsamında fon katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışı öncesinde yatırımcılarla fon ihraç sözleşmesinin imzalanması zorunludur.

İşbu Sözleşme ile Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir. İşbu Sözleşme’nin bir örneği Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısı’na iletilecek olup, bir örneği ise KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yayımlanacaktır.

İşbu Sözleşme ile Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer alan asgari hususlar ile birlikte Fon Bilgilendirme Dokümanları’nda yer almayan diğer hususların da düzenlenmesi amaçlanmaktadır. 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.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

İşbu Sözleşmede;

- a) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. “**KURUCU/YÖNETİCİ**”,
b) İş Bankası A.Ş. “**PORTFÖY SAKLAYICISI**”,

- c) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu “**FON**”,
- ç) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu “**İÇTÜZÜK**”,
- d) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Kuzey Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Belgesi “**İHRAÇ BELGESİ**”,
- e) SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi “**FON BİLGİLENDİRME DOKÜMANLARI**”,
- f) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “**TEBLİĞ**”,
- g) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği “**PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ**”,
- ğ) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “**SAKLAMA TEBLİĞİ**”,
- h) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “**FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ**”,
- ı) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “**KANUN**”,
- i) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “**MKK**”,
- j) Sermaye Piyasası Kurulu “**KURUL**”,
- k) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler “**NİTELİKLİ YATIRIMCI**”,
- l) Kamuyu Aydınlatma Platformu “**KAP**”,
- olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

Fon süresiz olarak kurulmuştur.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un yatırım stratejisi; getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları olarak kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikalarına ve %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlardan oluşan anonim şirket paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacına dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı ya da kira geliri elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak Kuzey Ege bölgesinde (özellikle Balıkesir ve Çanakkale ili sınırları dahilinde olmak ancak bu illerle sınırlı olmamak kaydıyla) getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmayı hedeflemektedir.

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

Fon, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde portföye dahil edilebileceği belirtilen gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirebilir.

Ayrıca fon portföyüne yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarının dahil edilmesi de mümkündür.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin likiditesi ve kira getiri potansiyeli,
- c) Bulunduğu bölgenin gelişime açık olması, demografik ve coğrafi özelliklerin uygun olması,

- ç) Ticari ve finansal faaliyetlerin yoğun görüldüğü bölgelere yakınlığı,
d) Ticari gayrimenkullerin ait olduğu pazara ait sektörel potansiyelin olması.

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

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyünde ver alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır.

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.

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. Maddesinin birinci fıkrasının a bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

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. Kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler:

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:

Yasal Risk, Fon portföyünün oluşturulması ve 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.

Piyasa riski, gayrimenkul, kur, faiz oranları, kâr payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir.

Döviz Kuru riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır.

Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmana dair riskleri ifade etmektedir

Faiz Riski: Fon Portföyüne alınan mevduat, sabit getirili menkul kıymetler vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder.

Operasyonel Riskler: Fon portföyündeki gayrimenkullerin işletme, yönetim ve kiralama süreçlerinden kaynaklanabilecek riskler.

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

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar:

Fon'un yatırım stratejisi; kuruluş amacıyla da ifade edildiği üzere, getiri potansiyeli yüksek görülen gayrimenkullere, tamamlanmış veya 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 projelere ve/veya bu projelere dayalı haklara ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarıyla, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yaparak alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla dayanmaktadır. Fon bu amacı gerçekleştirmek üzere arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve kurul tarafından uygun görülen benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde fon portföyüne alınabilir.

Fon, alım satım karı ve kira getirisi elde etme amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan gayrimenkulleri satın alabilecek olsa da öncelikli olarak Kuzey Ege bölgesinde, özellikle Çanakkale ve Balıkesir illeri içinde imar potansiyeli olan ya da olmayan yüksek getiri vaat eden arazi ve arsaları almayı ya da kiralamayı hedeflemektedir. Fon bünyesine satın alma ya da kiralama ile katılacak olan gayrimenkuller arasından imar potansiyeli olanlara ilişkin imar süreçleri yürütülebilecek, ayrıca belirlenecek gayrimenkuller üzerinde tarımsal ya da tarımsal turizm amaçlı işletmelere kiralama ya da satış yapılabilecektir.

Fon portföyüne gayrimenkul yatırımlarının yanı sıra para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- Gayrimenkul mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli
- Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkullerin kira getiri ve işletme potansiyeli,
- Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin tarım, tarımsal turizm, sağlık turizmi, altyapı vb. açılardan gelişime açık olması,
- 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.

Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde, Fon'un kuruluş amacı çerçevesinde, aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

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

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

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 gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. 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.

Portföyün Saklanması İlişkin Esaslar:

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.

Fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

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

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından portföy saklayıcısına iletilir.

Fon portföyünde yer alan para Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıklar Portföy Saklayıcısı nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgiler Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Yabancı sermaye piyasası araçları, Portföy Saklayıcısı olan T. İş Bankası A.Ş. tarafından doğrudan Fon adına açılan hesaplarda saklanır.

Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ile ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri yapılması amacı haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülrksekiz) yıllık %2 (yüzdeiki) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.

Yönetim ücreti, her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve performans ücreti ile aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşuna 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 kredi ve faizsiz finansmanlar için ödenen faiz, kar payları ile komisyon, masraf, kur farkları ve ilgili diğer giderler
- 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, resim ve harç ödemeleri
- h) Bağımsız denetim kuruluşlarında ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ödemeleri
- 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 Kurul'a ödenen Kurul Ücreti
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar
- k) Fon'un faaliyetlerine ve gayrimenkul yatırımlarına ilişkin yukarıda belirtilen dışarıdan alınacak danışmanlık ve yönetim hizmetleri,
- l) Fon adına yapılan tapu işlemlerine ilişkin tüm masraflar ve harçlar,
- m) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
- n) Fonun her türlü sözleşme, resmi evrak ve yapılması zorunlu işlemlere yönelik her türlü noter ücreti,
- o) Tüzel kişi kimlik kodu giderleri,
- p) MKK, Borsa İstanbul A.Ş. 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, tefrişat, iç dekorasyon, alt yapı, peyzaj, ekim, dikim, hafif yapı, mobilya ve yenileme giderleri,
- s) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri, DASK ve her türlü sigorta giderleri,
- ş) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan hizmet alınan firmalara ödenen hizmet bedelleri,

- t) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri ve gayrimenkullere ait elektrik, ısıtma, telekomünikasyon, doğal gaz, su ve benzeri giderler,
- u) Fon'un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç bedelleri ile "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- ü) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- v) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, halka ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım, satış ve dağıtım giderleri,
- y) 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. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon ayrıca Yönetim Kurulu kararıyla kar dağıtımı yapabilir.

Fonun A ve B grubu pay sahiplerine kar dağıtımı yaptığı dönemlerde ayrıca A grubu pay sahiplerine, bu pay grubuna özel bir temettü dağıtımı yapılacaktır. A grubu pay sahiplerine özel temettünün miktarı, Fonun ilk satış tarihinden, ya da daha önce temettü dağıtımı yapılmışsa son temettü dağıtım tarihinden itibaren (varsa mevcut performans ücreti ya da özel temettü dağıtımı için ayrılan provizyon geri eklenerek hesaplanan) fon toplam değerindeki TÜİK Tüketici Fiyatları Endeksi karşılaştırma ölçütünün üzerinde gerçekleşecek artışın %28,875'i olarak hesaplanır.

A grubu paylara özel temettü dağıtımı yapılacağından söz konusu özel temettü tutarı kadar fon toplam değerinde azalma meydana gelecek olup B grubu paylar sahip yatırımcılar özel temettüden faydalanamayacağından bu durumun Fon'a yatırım yapılması öncesinde B grubu pay sahipleri tarafından dikkate alınması gereklidir.

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

Fon katılma paylarının değeri Kurucu' nun resmi internet sitesi olan www.auraportfoy.com.tr adresinde ve KAP' ta duyurulacaktır.

MADDE 11 - KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI, FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, bu ihraç belgesinde ilan edilen 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 talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu piyasaların

kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek sorunlar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu karar alarak 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 ya da gayrimenkul devri karşılığı ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle ya da Tebliğ'de belirtilen esaslar uyarınca ayni olarak gayrimenkul devri karşılığında 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, kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi amacıyla da fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir.

Alım Talimatları

A grubu paylar yukarıda belirtildiği üzere Kıvanç Derinalp, Onur Altınbaş ve Kamil Şevancu tarafından ihraç onayından itibaren ilk 6 ay boyunca fona ayni katılım karşılığında alınabilir. Pay alımının gayrimenkul devri karşılığında yapıldığı durumlarda gayrimenkul devir bedeli tutarındaki pay adedi, gayrimenkulün tapuda devredildiği gün öncesinde açıklanmış olan son fiyat üzerinden hesaplanır. Belirlenen pay adedi devir karşılığında satıcı hesabına transfer edilir.

B grubu paylar için yatırımcıların, bu ihraç belgesinde belirtilen fon birim pay fiyatı hesaplama günlerini takip eden iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

B Grup paylar için alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. B Grup paylarda alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcının isteğine uygun olarak döviz veya TL cari hesapta tutulur veya para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları yatırım fonlarında değerlendirilir.

Satım Talimatları

B grup pay sahipleri paylarını fona alım tarihinden itibaren bir yıl boyunca iade edemezler. B grup pay sahipleri alım tarihinden itibaren ikinci yıl içerisinde Haziran ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Kasım ayı beşinci iş gününe kadar, Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Mayıs ayı beşinci iş gününe kadar, payların ilk alım değeri ile iade tarihinde hesaplanan birim pay fiyatının düşük olanı üzerinden yerine getirilir.

Ancak bu pay sahiplerinin ikinci yıl içerisinde paylarını Fona iade etmesi Yatırım Komitesi'nin onayına bağlıdır ve satım talimatı verilecek paylar toplam Fon değerinin %20'sini geçemez.

B grubu pay sahipleri alım tarihinden sonra ikinci yılın sonundan itibaren Aralık ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Nisan ayı sonu hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden, Haziran ayı son iş gününe kadar vermiş oldukları katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden Ekim ayı sonu hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. B grup pay sahipleri, Yatırım Komitesi'nin yazılı onayı ile paylarını diğer nitelikli yatırımcılara herhangi bir zaman

kısıtlaması olmaksızın devredebilirler.

A grubu paylar Kıvanç Derinalp, Onur Altınbaş ve Kamil Şevancu arasında serbestçe devredilebilir ancak anılan kişiler dışındaki şahıslara satış başlangıç tarihinden itibaren üç yıl süre ile miras hükümleri hariç devredilemez ve fona iade edilemez. A grubu paylar üç yıllık sürenin bitiminden sonra B grubu paylarla aynı zamanlarda Fona iade edilebilir ve Kurucu'nun onayı ile diğer nitelikli yatırımcılara devredilebilir.

Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, gerçekleşeceği katılma payı fiyatın tespit edildiği günü takip eden beşinci işlem gününde yatırımcılara ödenir. Ancak, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesinde de belirtildiği üzere, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma paylarının yatırımcılar tarafından fona geri satımında herhangi bir komisyon kesintisi uygulanmaz.

Alım Satım Talimatı İptal Esasları

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

Alım Satım İlişkin Diğer Esaslar

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç sözleşmesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur.

MADDE 12 - VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarında grup ayrımı bulunmaktadır.

Fonda A ve B pay grupları yer almaktadır. A grubu paylar, Fon'un ihraç onayından itibaren altı ay içerisinde Fon'un öncelikli yatırım yapması planlanan Balıkesir ve Çanakkale illeri sınırları dahilinde, bir ya da birden fazla arazinin fona aynı olarak devri karşılığında alınabilir.

A grubu pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından seçilen iki kişi Fon'un yatırım komitesinde A grubu pay sahiplerinin temsilcisi olarak yer alır. A grubu pay sahiplerinin temsilcisi olarak Kıvanç Derinalp ve Onur Altınbaş Fon'un yatırım komitesinde yer almaktadır. A grubu pay sahiplerinin anılan kişilerden başkalarını yatırım komitesinde görevlendirmesi durumunda bu görevlendirme Kurucu'nun onayına bağlıdır.

B grubu paylar Fon'un ilk satış döneminden itibaren nakit karşılığı nitelikli yatırımcılara satılır. B grubu paylara ait özel temettü hakkı ya da yatırım komitesinde temsil hakkı bulunmamaktadır.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu Yönetim Kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir.

Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere portföy saklayıcısına gönderir. Değerlendirme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı alım ve satımlarında herhangi bir giriş/çıkış komisyonu tahsil edilmez.

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

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararından performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilecektir. Performans ücreti fondan tahsil edilir.

Yönetim kurulu tarafından belirlenen performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.

Fon ayrıca Yönetim Kurulu kararıyla kar dağıtımı yapabilir.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'un toplam gider oranı, Fon toplam değerinin yıllık %30'udur. Bu orana performans ücreti dahil değildir.

Her hesap dönemini son iş günü itibarıyla belirlenen yıllık toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığına ilişkin hesaplama, ilgili döneme ilişkin ortalama fon toplam değeri üzerinden gerçekleştirilir.

Bahsi geçen hesaplamada fon toplam gider oranının aşıldığının tespit edilmesi halinde ilgili dönemi izleyen beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir.

Fon toplam gideri içerisinde kalsa dahi bu ihraç belgesinde belirtilenler dışında Fon malvarlığından herhangi bir gider ödemesi yapılamaz.

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'inden (yüzbindebeşvirgülkırksekiz) yıllık %2 (yüzdeiki) oranında yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Yönetim ücreti, her ayın son iş gününü takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmayacaktır.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucunun Yönetim Kurulu üyeleri, Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluş, fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgiler ve Fon'a ait finansal raporlar Fon'un KAP' ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 19 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Bu Sözleşme'nin yatırımcı bilgilerini içermeyen bir örneği Fon'un KAP sayfasında yayımlanır ve portföy saklayıcısına gönderilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 20 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon, mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte, Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde Kurul'dan gerekli izinler alınarak tasfiye işlemleri tamamlanır ve Fon sona erer.

Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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 yapılamaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un 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 katılma paylarının iade alınması sonrasında 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.

Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez

MADDE 21 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi, Kurul 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 Kurul tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmede yer alan ve Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 22 – KİŞİSEL VERİ

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'ndaki "kişisel veri" tanımına giren tüm veriler "Gizli Bilgi" olarak kabul edilecektir. Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında işlenen tüm kişisel veriler ile ilgili 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanuna ilişkin ikincil mevzuat hükümlerine uygun hareket edeceklerini ve kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek amacıyla her türlü idari, hukuki ve teknik güvenlik önlemlerini alacaklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 23 –GİZLİLİK

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

MADDE 24 – MÜCBİR 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 dâhil 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.

MADDE 25 – DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı onayı olmaksızın devredilemez ve/veya temlik edilemez.

MADDE 26 – BÖLÜNEBİLİRLİK

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, işbu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmez. 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, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

MADDE 27 – SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ

Burada atıf yapılan veya işbu Sözleşme ile bağlantılı olarak Taraflar arasında eş zamanlı olarak akdedilen belgeler ve ekleri de dahil olmak üzere, İşbu Sözleşme; Taraflar arasındaki nihai mutabakatı ve Sözleşme'nin tamamını teşkil eder.

MADDE 28 – AYRILABİLİRLİK

Ayrılabilirlik İşbu Sözleşme'nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz kılınması halinde, Sözleşme'nin geri kalan kısmı bu geçersizlikten etkilenmeyecek olup yürürlükte kalacaktır. Taraflar, geçersiz kısmın yerine Taraflar'ın iradesini yansıtacak şekilde yeni bir hüküm ihdas edecektir.

MADDE 29 – KANUNLARIN DEĞİŞMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI

İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya

yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

MADDE 30 – 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.

MADDE 31– VERGİ

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 32 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece yürürlükte kalır.

11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun vekâlet akdini düzenleyen hükümlerine göre tek taraflı olarak Yatırımcı ve Kurucu Sözleşme'nin feshini karşı tarafa bildirebilir. Fesih bildirimının bir sebebe dayanmasına gerek yoktur. Taraflar belirli bir süre rejimine tabi olmadan bu Sözleşme'nin feshini istedikleri zaman bildirebilirler. Ancak uygun olmayan zamanda bildirim yapan taraf diğer tarafın fesih bildiriminden doğan tüm zararlarını karşılamakla mükelleftir. Uygun olmayan zamanda yapılan sona erdirmeye bildirimini sözleşmeye aykırı hareket olarak yorumlanamaz. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre zamansız fesih sebebiyle oluşan zararların tazmini talebi harici talep ileri sürülemez. Sözleşme'nin feshi sonucu oluşan zararın kapsamı yatırım geleceği doğrultusunda olası getiri ve kazançlardan mahrum kalınması şeklinde yorumlanamaz, yalnızca sözleşmenin feshi ile oluşan olumlu zararların tazmini talep edilebilir. Şüpheyi mahal vermemek adına, İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri ise fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirimle gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve Taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulamayacaklardır:

- a) Fon'un işbu Sözleşme'nin 20. maddesi uyarınca tasfiye edilmesi; veya
- b) Taraflar' ın tamamının işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda anlaşmaları halinde.

Taraflar' ın, feshe ilişkin bildirimleri işbu Sözleşme'nin 1. maddesinde yer alan açık adreslere veya en uygun haberleşme vasıtası aracılığıyla yapması zorunludur.

MADDE 33 - TEBLİGAT ADRESLERİ

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

MADDE 34 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

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

Sözleşmenin ifası sürecinde doğacak tüm uyuşmazlık konularının taraflarca dostane müzakereler ile görüşülerek çözülmesi esastır. Yapılan müzakerelerin olumsuz sonuçlanması ile gidilecek dava yolları için İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 35 – YÜRÜRLÜK

Toplam 35 (otuzbeş) ana madde ile müteşekkil işbu İhraç Sözleşmesi, Taraflarca okunup, içeriğinin aynen kabul edilmesi ve Tarafların mutabakatı ile/...../.....Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KUZEY EGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU adına kurucu ve yönetici sıfatıyla hareket eden Aura Portföy Yönetimi A.Ş.	AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Kurucu/Yönetici
YATIRIMCI'NIN ADI- SOYADI/UNVANI	