

Tarih: .../.../....

**AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

1. TARAFLAR

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

- a) Fon** : Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- b) Kurucu** : Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkili : *(Şirketi Temsile Yetkili Gerçek Kişiler)*
Yetki Belgesi : 12.02.2015 / No: PYŞ/PY.7/1087
Adresi : Büyükdere Cad. Kempinski Residence Astoria B Kule No:127 K:9
Esentepe, Şişli, İstanbul
- c) Yatırımcı** : *(Yatırımcı'nın adı-soyadı veya tam unvanı)*
Sicil No/Kimlik No :
Yetkili :
Adresi :
VKN :
Telefon No :
Fax No :
E-Posta Adresi :

Yatırımcıların her biri tek başına “Yatırımcı” ve hep birlikte “Yatırımcılar” olarak ve işbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına “Taraflar” ve hep birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır.

Taraflar aşağıda belirtilen karşılıklı taahhüt ve beyanlar çerçevesinde mutabakata varmış ve işbu Sözleşme’yi akdetmiş bulunmaktadır:

2. AMAÇ VE KONUSU

İşbu Sözleşme, Kurucu ve Yatırımcılar’ın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususları düzenler.

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.

3. TANIMLAR ve KISALTMALAR

İşbu Sözleşme’de;

- a. Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. **“KURUCU”**,
- b. Türkiye İş Bankası A.Ş. **“PORTFÖY SAKLAYICISI”** veya **“SAKLAMACI”**,
- c. Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu **“FON”**,
- d. Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü **“İÇTÜZÜK”**,
- e. Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç Belgesi **“İHRAÇ BELGESİ”**,
- f. SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi **“FON BİLGİLENDİRME DOKÜMANLARI”**,
- g. Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri **“TEBLİĞ”**,
- h. III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği **“PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”**,
- i. III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği **“SAKLAMA TEBLİĞİ”**,
- j. II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ **“FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”**,
- k. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu **“KANUN”**,
- l. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu **“VUK”**,
- m. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. **“MKK”**,
- n. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu **“KGK”**,
- o. Sermaye Piyasası Kurulu **“KURUL”**,
- p. Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler **“NİTELİKLİ YATIRIMCI”**,
- q. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası **“TCMB”**,
- r. Kamuyu Aydınlatma Platformu **“KAP”**,
- s. Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi **“BSMV”**,
- t. Fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutar **“FON BİRİM PAY DEĞERİ”**,

olarak ifade edilecektir.

4. FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon’un temel yatırım stratejisi, Yatırım Komitesi’nin yatırım kararları kapsamında değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla ağırlıklı olarak arsa ve arazi vasıflı gayrimenkullere yatırım yapılmasıdır. Ayrıca ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule de yatırım yapılabilir. Fon’un yatırım stratejisi kapsamında gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcılarının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Yatırımlar, Tebliğ'in başta 18. ve 19. maddeleri olmak üzere belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir.

- Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti.
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Fon, portföyündeki ve potansiyel gayrimenkullerin kira getirisini artırmak ve değer artışı sağlamak için marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi uzman danışmanlık hizmetleri alınabilir. Finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda nüfus dinamikleri, çevresel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizine dayanarak fizibilite çalışmaları yürütülerek yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması, hizmet kalitesinin korunması ve kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı hedeflenmektedir. Gayrimenkul dışındaki yatırımlara, Tebliğ, İçtüzük ve İhraç Belgesinde belirtilen esaslara ve sınırlamalara uyulur.

5. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

5.1. Fon'un Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

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

Fon toplam değerinin en az %80'inin Tebliğ'in 4. maddesinin 3. fıkrasının (a) bendinde sayılan 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Fon'un gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı Yönetici'nin piyasa öngörüsüne göre yönetilir. Bu ürünler Tebliğ'in 4. maddesinin 3. fıkrasının (b) bendinde sayılan ürünlerden seçilir.

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

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.

5.2. Fon'un Taşıdığı Riskler

Yatırımcı, Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidir. Yatırımcı, Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşüslere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini veya artış göstermeyebileceğini göz önünde bulundurmalıdır. Yatırımcı kendi iradesiyle yaptığı yatırım ve üstlendiği risk nedeniyle uğrayabileceği zarardan sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu riskin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a) Fiyat Riski: Gayrimenkul fiyatlarında ve kira değerlerinde yaşanabilecek düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalış riskini ifade eder.

b) Kur Riski: Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların (döviz hesabı, yabancı para cinsinden kira sertifikası) varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirası'na karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

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

d) Faiz Oranı Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma

aracı, ters repo vb) değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

e) Kâr Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

Yasal Riskler: Fon'un satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle imar, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Likidite Riski: Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

Fiziki Zarar Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda Fon'un zarar görme riskini ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, Fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Fon'un karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

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

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon portföyüne kaldıraç yaratan işlemlerin dahil edilmesi halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

Yatırımcılar, ihraç edilen katılma paylarının Devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

5.3. Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

Risk Yönetim Sistemi, Şirket tarafından kurulan/yönetilen fonlara ilişkin olarak, gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejileri ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur. Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Risk Yönetim uygulamaları aşağıdaki esaslara dayanır:

- Şirket tarafından yönetilen gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım stratejilerine ve yatırım yapılan varlıkların yapısına uygun olarak maruz kalabileceği riskleri tanımlamak,
- Risk tanımlamalarını düzenli olarak gözden geçirmek ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini sağlamak,
- Maruz kalınan riskleri tutarlı bir şekilde değerlendirmek, tespit etmek, ölçmek, risklere ilişkin limit sistemi oluşturmak, kontrol etmek ve ölçüm sonuçlarını raporlamak.

Kurucu, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve III.52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarının portföyünü oluşturan enstrümanların maruz kaldığı risklerin ölçümünde standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılır. Fonun yatırım stratejisine ve risk profiline uygun olarak uygulanacak stres testi senaryolarına ilişkin bilgiler, risk ölçüm sistemlerine ilişkin metodlar, risk limitleri ile ilgili alınacak aksiyonları içeren Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Risk Yönetim Prosedürü ve Süreci'nde yer verilir.

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

6. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun gayrimenkul yatırımları yatırım komitesinin kararları ile yönetilir. Diğer taraftan, Fon'un yatırımları, yatırım stratejisi, portföy finansman ve yönetimi, finansman veya ilave kaynak sağlanması, yeni ihraç gerçekleştirilmesi, kar dağıtımı, tasfiyesi, aynı ihraç da dahil yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek tüm işlemler Yatırım Komitesinin ön onayı sonrası Yönetim Kurulu kararı ile yapılır. Fonun gayrimenkul yatırımları dışında kalan yatırımları Yönetici'nin portföy yönetim ekibi tarafından yönetilir.

Sermaye piyasası mevzuatı düzenlemeleri de dâhil olmak üzere ilgili kanunlar ve düzenlemeler ile işbu Sözleşme ve Fon Bilgilendirme Dokümanları çerçevesinde Yönetici, Yatırımcılar'ın lehine ve Yatırımcılar'ın çıkarını gözeterek şekilde Fon'u takdirince yönetmek konusunda tam yetki ve otoriteye sahiptir. Mevzuat, mahkeme kararları ve yetkili otorite talimatları gereğince karar alınması gereken zorunlu durumlarda Yönetici bu kararları bizatihi alır.

Fon malvarlığında bulunan varlıklara ilişkin her türlü bilgi, belge veya sermaye piyasası aracı vb. Tebliğ ve Saklama Tebliği başta olmak üzere portföy saklama düzenlemelerine ve Kurucu ve Saklamacı arasında imzalanmış sözleşmelerde bahsi geçen hususlara uygun olarak Portföy Saklayıcısı tarafından saklanır.

7. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil giderler Fon portföyünden karşılanır.

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

- a) 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, fon operasyon ve hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- d) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, harç ve noter ücretleri,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- f) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralınmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar,
- h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- j) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, KAP giderleri,
- k) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- l) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,
- m) Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin, değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- n) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
- p) Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK ücretleri,
- q) İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri,
- r) Finansman giderleri/kredi faizleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
- s) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
- t) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.),
- u) Fonun faaliyetler ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar,
- v) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- w) Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- x) Fon'un sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen taraflara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri,
- y) Kullanılan finansmanlar için ödenen faizler,
- z) Mali mühür, E-vergi, E-defter, E-fatura ve E-arşiv ile ilgili ödenen her türlü harç ve masraf,
- aa) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları,
- bb) Dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda aleyhe oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- cc) Endeks kullanım giderleri,
- dd) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

8. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'da oluşan kar ve zarar, katılma paylarının fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu Sözleşme’de yer alan esaslar çerçevesinde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

Yatırım Komitesi ön onayı ve Kurucu Yönetim Kurulu Kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Yatırım Komitesi ön onayı ile Kurucu Yönetim Kurulu kar dağıtımının tarihini ve esaslarını belirler. Söz konusu tarihleri karar almak suretiyle değiştirebilir.

Yatırım Komitesi ön onayı ile Kurucu Yönetim Kurulu tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.

9. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma paylarının itibari değeri yoktur.

Fon Birim Pay Değeri’nin en az yılda bir kere hesaplanması ve takip eden ilk iş günü açıklanarak nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır. Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Fiziki doküman olarak talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

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.

Fon, Kurucu’nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.

10. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Kurucu, her yıl sonunu 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 belirler, belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. 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 Saklayıcısı'na gönderir. Değerlendirme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

11. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının ihracında giriş, Fon'a iadesinde ise çıkış komisyonu uygulanmaz.

12. PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Performans ücretlendirmesi aşağıdaki esaslar çerçevesinde yapılır:

a. Fon'un eşik değeri; BİST-KYD 1 Aylık Mevduat TL Endeksi x 1,20'dir.

b. Performans ücreti, fon portföyünden bir veya birden fazla gayrimenkul satışı yapılacağı an hesaplanacaktır.

c. Performans ücreti, %20 olarak uygulanacaktır.

d. Performans ücreti, tahakkuk ettiği oranda ve aşağıdaki hesaplama dikkate alınarak fondan tahsil edilecektir:

1. Portföye alınan her bir gayrimenkul için alım değeri ile satış değeri arasındaki fark hesaplanacak, bu farktan gayrimenkule ilişkin tüm giderler (her türlü alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri vb. giderler) düşülecek ve elde edilecek tutar üzerinden net birim performans hesaplanacaktır.
2. Net birim performans, Fon'un eşik değerinin üzerinde ise; eşik değerini aşan performans ücreti matrahının, %20'si 5 iş günü içerisinde kurucu tarafından fondan tahsil edilecektir.
3. Net birim performansının eşik değerin altında kalması halinde performans ücreti alınmayacaktır.
4. Tahakkuk eden performans ücreti tutarı, fonun işbu ihraç sözleşmesinde belirtilen toplam gider oranı üst sınırı hesaplamasına dahil edilmeyecektir.

5. Performans primi BSMV dahil fondan karşılanır.

Örnek Performans Ücreti Hesaplaması

Gayrimenkul alım bedeli (A)	1.000.000 TL
Gayrimenkul satış bedeli (B)	2.000.000 TL
Gayrimenkule ait Fon giderleri (C)	100.000 TL
Net getiri (D=B-A-C)	900.000 TL
Getiri performans (%) (E=D/A)	90,0%
Başarı eşiği (F)*	10,0%
Net performans ücreti (A*((E-F)*0,20))	160.000 TL
BSMV (%5)	8.000 TL
Net performans ücreti-BSMV Dahil	168.000 TL

* Tabloda yer alan başarı eşiği, gayrimenkul satışı gerçekleşen güne kadar Fon eşik değerinin getiri oranını varsayımsal olarak ifade etmektedir.

13. FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

1. Genel Esaslar

Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde Yatırım Komitesi ön onay ile sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin 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 payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi,

yatırımcıların paylarının işbu Sözleşme’de belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle ve Yatırım Komitesi’nin ön onayının alınması kaydıyla gerçekleştirilebilir.

Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alımı satımı yapılması mümkün olmayıp, pay alım satımları yalnız birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

Ayrıca, alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek yeni gayrimenkul yatırımlarında, Fon toplam değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon’a yeni yatırımcı kabul edilmesi vb. gibi durumlarda Yatırım Komitesinin ön onayını almak suretiyle Yönetim Kurulu kararıyla Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmesine karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip eden iş gününde açıklanır.

2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Bu ihraç belgesinde belirtilen. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL’dir. Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren **12 aylık süre** ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. 12 aylık talep toplama döneminde yatırım için öngörülen fon büyüklüğüne erken ulaşılması ya da uygun bir yatırım fırsatı tespit edilmesi halinde, Kurucu yönetim kurulu kararı ile 12 aylık talep toplama süresi daha erken bir tarihte sona erdirilebilir ve/veya talep toplama dönemi devam ederken de toplanan tutar yatırıma yönlendirilebilir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde 1.000 TL üzerinden yerine getirilecektir. İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Takip eden dönemde alım talimatlarının gerçekleştirilmesinde uygulanacak takvime aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Mart	31 Mart	31 Mart’ı takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran’ı takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Temmuz – 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül’ü takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde

1 Ekim – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
--------------------	-----------	------------------------------------	--

Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Pay fiyatının açıklanma tarihi ve alım talimatının gerçekleştirme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

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

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

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'a kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'dan sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

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.

3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

Satım Talimatları 15 Şubat ve 15 Ağustos günlerinde hesaplanan ve takip eden onuncu iş günü açıklanır. Katılma payı satış talimatı, pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – 15 Şubat	15 Şubat	15 Şubat'ı takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Temmuz – 15 Ağustos	15 Ağustos	15 Ağustos'u takip eden 10. iş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde

Satım talimatlarının gerçekleştiği tarihlerin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk iş gününe kadar gerçekleştirilir.

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

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.

Satım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'a kadar girilen satım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'dan sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Satın alınan katılma payları ilk alım tarihinden itibaren 5 (beş) yıldan önce Fon'a iade edilemez. Fonun yatırım komitesi ön onayı sonrası, kurucunun yönetim kurulu tarafından alınacak karar ile bu 5 (beş) yıllık süre, daha kısa bir süre olarak belirlenebilir, ancak her durumda bu süre 3. yıldan önce olmayacaktır. Bu süre her yatırımcı için katılma payı alım tarihi itibari ile ayrı ayrı uygulanır.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını veya portföydeki varlıkların satışının katılma payı sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1(bir) yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

4. Alım Satım Talimatı İptal Esasları

Fon katılma payı alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerinden 5 iş günü önce gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payı satım talimatı veren yatırımcılar 1 Ocak – 15 Şubat dönemi için verilen talimatın iptali için en geç 15 Şubat tarihine kadar, 1 Temmuz – 15 Ağustos dönemi için verilen talimatın iptali için en geç 15 Ağustos tarihine kadar gerçekleştirilebilir.

5. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri Yatırım Komitesinin ön onayı ile 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 sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

14. FON KATILMA PAYLARININ İHRACININ VE FON'A İADESİNİN GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı 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.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya 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 değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

15. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, **fon toplam değerinin günlük %0,00575'i (yüzbinde beş virgöl yetmişbeş) (BSMV Dahil) [fon toplam değerinin yıllık yaklaşık %2,10'u (yüzdeikivirgölün)(BSMV Dahil)]** oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içerisinde kurucuya fondan ödenecektir.

Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı Fon'un toplam değerinin yıllık %50'sidir. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir.

Fon toplam gider oranı yıllık hesaplanır ve belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar yıl sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde fona iade edilir.

16. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerleme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Fon'un birim pay değeri, aksi talep edilmedikçe; Yatırımcılar'a Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

Bu sözleşme kapsamında yapılacak diğer bildirimler, bildirimin özelliğine göre telefon araması, kısa mesaj, e-posta veya faks gönderimi gibi iletişim kanallarından en uygun olanı kullanılacaktır.

17. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Bu Sözleşme'nin Yatırımcı bilgilerini **içermeyen** bir örneği Fon'un KAP sayfasında yayımlanır. Ayrıca Kurucu ve Yatırımcı arasında imzalanan işbu Sözleşme'nin Yatırımcı bilgilerini **içeren** bir örneği Fon'un Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

Bu Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılması Yatırımcı ile Kurucu arasında imzalanacak ek bir sözleşme ile yapılacaktır.

17.1. Sözleşme'de Yapılacak Değişiklikler

İşbu Sözleşme hükümlerinde yapılacak değişiklikler ek bir sözleşme niteliği taşıyan ek bir protokol ile Yatırımcılar'ın doğru, tam ve zamanında aydınlatılması ile Kurucu ve Yatırımcı ile bu Sözleşme'nin kuruluş esaslarında usule uygun olarak Yatırımcılar ile bireysel veya toplu olarak imzalanacaktır.

Değişikliklere dair Yatırımcılar ile imzalanan ek protokol Fon'un KAP sayfasında yayımlanmaz. Fonun KAP sayfasında Fon İhraç Sözleşmesinin en güncel örneğine yer verilir ve en güncel örneği Saklama Bankasına iletilir.

İşbu Sözleşme'de yer alan hükümler ve işbu Sözleşme'de yapılacak değişikliklere bağlı ek protokoller İçtüzük ve İhraç Belgesi ile çelişen hükümler içeremez.

İşbu Sözleşme'de yapılacak değişikliklerin Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın da tadilini gerekli kılıp kılmadığına Kurucu karar verecektir. Fon Bilgilendirme Dokümanları'nın tadili için Kurula yapılacak başvuruyu müteakip Kurul onayını takip eden 10 iş günü içerisinde Kurucu ve

Yatırımcı/Yatırımcılar arasında ek protokol imzalanacak sonrasında işbu Sözleşme’de değişiklikler yapılarak Fon’un KAP sayfasında sözleşmenin en güncel örneği ilan edilecektir. Fon Bilgilendirme Dokümanları’nın tadil başvuru tarihi ile Kurul onay tarihine kadar geçen süre içerisinde işbu Sözleşme hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılması gerekir ise Yatırımcı/Yatırımcılar ivedilikle bilgilendirilerek, yukarıdaki yer verilen prosedür tekrarlanacaktır.

Sözleşme değişikliğinin, katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki işlemlere ilişkin olması halinde, yürürlüğe giriş tarihi Fon Bilgilendirme Dokümanları değişikliğinin yürürlüğe giriş tarihinden önceki bir tarih olmayacak şekilde belirlenir. Basiretli olarak ve makul süre içinde hareket eden Kurucu’nun işbu paragrafta izah edilen süreç dahilinde, Sözleşme’de bahse konu değişikliğin gerçekleştirilmesini temin edememesi halinde oluşabilecek zararlardan Kurucu sorumlu tutulamayacaktır.

17.2. Sözleşme’de Yapılan Değişikliklerin Duyurulması

İşbu Sözleşme’de yapılan değişiklikler, mevcut durumdaki sistemler içerisinde en uygun yöntem ile Yatırımcılar’a duyurulacaktır. Bu çerçevede öncelikli haberleşme vasıtası Fon’un KAP sayfası kabul edilecek ve Kurucu tarafından öncelikli olarak Fon’un KAP sayfasında duyuru yapılacaktır. Ek olarak diğer haberleşme vasıtalarından en uygunu kullanılarak duyuru yapılacaktır.

18. FON’UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon’un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

19. SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMASI VE TAZMİN

İşbu Sözleşme’nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Kurucu ve Kurucu’nun yönetim kurulu üyeleri işbu Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin yargılama sonucu hile, ağır kusur ve kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, işbu Sözleşme, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı veyahut Fon’a karşı sorumlu olmazlar.

Kurucu ve Yönetim Kurulu üyeleri; Fon ile ilgili konularda veya durumlarla ilgili olarak Kurucu’nun verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen hizmet sözleşmeleri, Fon’u ilgilendiren diğer sözleşmeler veya Fon’un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri çerçevesinde doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar ve harcamalara ilişkin olarak Fon’a rücu eder. Ancak, Kurucu kararları sonucu gerçekleştirilen eylemler veya işlemlerin hile, ağır kusur ve kast ile işlendiğinin yerine göre mahkeme/tahkim kararıyla tespit edilmesi halinde bahse konu masraflardan Kurucu sorumlu olur.

Kurucu tarafından talep edilmesi halinde, Yatırımcı tüm bilgi ve belgeleri teslim tam ve zamanında teslim etmelidir. Gerekli bilgi ve belgelerin zamanında temin edilememesi veya Kurucu'ya makul sürede uygun bir vasıta ile bildirim yapılamaması halinde Yatırımcı aleyhine durumlar ortaya çıkabilir. Bu durumda Kurucu'nun sorumluluğu kapsamında Yatırımcı zararının ortaya çıktığına dair beyanlar ileri sürülemez.

İşbu sözleşmenin hükümleri, kesin bir getiri taahhüdü vb. gibi sonuçlar doğuracak şekilde yorumlanmamalıdır.

20. SÖZLEŞMENİN 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 bildiriminin 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 bildirimi 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 bildirime 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 16. 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 yapılması zorunludur.

21. UYUŞMAZLIKLARA İLİŞKİN OLARAK YETKİ

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.

22. DİĞER HUSUSLAR

Gizlilik

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

Mücbir Sebep

2.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 öngörülemeyen 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.

Sözleşmenin Bütünlüğü

3.Bu Sözleşme, varsa ekleri ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçer.

Devir Yasağı

4.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.

Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması

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

Bölünebilirlik

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

Haklardan Feragat

7. 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. İşbu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

Halefler ve Devralanlar

8. İşbu Sözleşme uyarınca geçerli bir şekilde Taraflar'ın halefi veya devralan sıfatını haiz olanlara, işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmü veya tüm hükümleri uygulanacak olup, aynı zamanda bağlayıcı olacaktır.

Vergi

9. 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.

23. YÜRÜRLÜK

Toplam 19 sayfa, 23 ana madde ve ekleri ile müteşekkil işbu Sözleşme, Tarafların mutabakatı ile/...../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

FON

Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

KURUCU

Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI