

**MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. MEYDAN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1- TARAFLAR

1. Kurucu ve Yönetici: Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Adresi : Beşyol Mah. 1.Akasya Sok. No: 29 İç Kapı No: 3 Küçükçekmece/
İstanbul

Ticaret Sicil/No : İstanbul, 110697-5

İnternet Sitesi : www.maqasid.com.tr

Kurucu ve Yönetici Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., T.C. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak verilmiş 21.06.2021 tarihli ve GGSPYŞ/PY.8/535 numaralı yetki belgesine dayanarak faaliyet göstermektedir.

2. Yatırımcı Ünvan/Ad Soyad :

VKN/TCKN :

Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU ve AMACI

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak İçtüzük ve İhraç Belgesi hükümleri uyarınca yönetilmek üzere kurulan Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü'nün yönetimine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3- TANIM ve KISALTMALAR

İşbu Sözleşmede geçen;

- a) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- e) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- f) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "TEBLİĞ",
- g) III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",

- 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) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- m) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu VUK”,
- n) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu TBK”,
- o) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- p) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,
- q) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,
- r) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- s) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite “YATIRIM KOMİTESİ”,
- t) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- u) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4- FON’UN SÜRESİ

4.1. Fon süresizdir.

MADDE 5- FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

5.1. Fon’un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı kazancı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir.

5.2. Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

5.3. Tüm yatırımlar, Tebliğ’in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır.

Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:

- a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değerin gelecekteki artış potansiyeli,
- b) Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,
- c) Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,
- d) Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,
- e) İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,
- f) Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler, - İmar durumundaki değişiklikler

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

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

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

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabii 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, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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 ve 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. maddesinin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.

Kurucu, Fon adına;

- a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım yapılamayacağı hususunda 8. madde hükümleri saklıdır.
 - b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
 - c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
 - ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümleri saklıdır.
 - d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
 - e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- 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.

Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.

6.2. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara, Fon toplam değerinin azami %20'sine ilişkin esaslar:

6.2.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Katılma hesabı (TL, döviz)
- b) Katılım esasına uygun kısa vadeli katılım serbest yatırım fonu ve kısa vadeli kira sertifikası yatırım fonu katılma payları,
- c) Vaad sözleşmeleri ile Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda yapılan işlemler,
- d) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

6.2.2. Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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

6.2.4. Fon türev araçlara sadece riskten korunma amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.

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

RİSK BİLDİRİMİ: Yatırımcı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Meydan Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin olarak işbu Sözleşmeyi imzalamakla aşağıda belirtilen ve risk tanımlamalarını Fon'un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğunu, anladığını ve kabul ettiğini beyan eder.

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

1. Piyasa Riski: Piyasa riski ile menkul kıymetlerin değerinde piyasadaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Kur Riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

b- Ortaklık Payı Fiyat 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.

c- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne dahil edilen katılım bankacılığı ürünlerindeki yatırımın getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

2. Gayrimenkul Piyasa Riski: Gayrimenkul fiyatlarını etkileyen parametrelerde (ekonomik faktörler, inşaat maliyeti, kira tutarı gibi) oynaklıklar nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir.

3. Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

4. Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların ve/veya gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

5. 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.

6. Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlığa, gayrimenkule, vadeye ve/veya bölgeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

7. Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkarılması riskidir.

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

10. Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 7- PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına

ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından Tebliğ ve İchtüzük hükümleri dahilinde yürütülür.

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

7.3. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

7.4. Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

a) Fon nezdinde 5 (beş) kişiden oluşturulan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir.

Daimi üyeler dışındaki üyeler Hothaifa ABU-SUKAR ve Yahya QANDİL olup, anılan üyelerin her bir oyu iki oy değerindedir.

b) Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi, en az ikisi Kurucunun atadığı daimi üyeler olmak üzere üyelerinin çoğunluğuyla toplanır ve çoğunlukla karar alır.

c) Yatırım komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.

7.5. Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

7.5.1. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

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

7.5.3. BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon

portföyünden satım zorunluluğu bulunduğunda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

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

7.5.5. Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

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

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

7.5.8. Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.5.9. Kurucu/Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.6. Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

7.6.1. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar payı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

7.7. Kurucu/Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.8. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile işbu ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

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

7.10. Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

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

MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

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

- 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 varlıklara ilişkin muhasebe, saklama ve değerlendirme hizmetleri ile fon hizmet birimine ilişkin ödenen her türlü ücretler,
- d) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- 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 kiralanmasında 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 Değeri'nin 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,
- k) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
- l) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam,

- promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,
- n) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
 - o) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
 - p) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
 - q) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü zorunlu ve ihtiyari sigorta primleri, DASK ödemeleri,
 - r) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin işletmeciler firmalara olan hizmet bedelleri
 - s) Finansman giderleri/kredi kar payları, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - t) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
 - u) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
 - v) Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için yapılan danışmanlık harcamaları,
 - w) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu ihraç belgesi tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler,
 - x) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
 - y) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
 - z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYİSAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

9.1. Fon'da oluşan kar, katılma paylarının ilgili mevzuat çerçevesinde tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

9.2. Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kâr payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtım kararı 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluşdaki hesaplarına yatırılır. Kâr payı dağıtım fonan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

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

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www. maqasid.com.tr](http://www.maqasid.com.tr) adresinde duyurulur.

MADDE 11- KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

A. Katılma Payı Alım Satımlarına Dair Genel Esaslar

1. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine 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.
2. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
3. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Bu durumda Tebliğ'de belirtilen usul, esas ve sınırlamalara uyulur.
4. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının satışı ve geri alımı durdurulabilir.

B. Katılma Payı Alımları

1. Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü mesai bitiminde hesaplanır ve takip eden ayın ilk iş günü ilan edilir.

Alım talimatları her iş günü verilebilir. Verilen talimatlar, talimatın verilmesinden sonra ilan edilecek pay fiyatı üzerinden, bir sonraki pay fiyatı ilan tarihine kadar yerine getirilir.

Kurucu yönetim kurulu kararıyla söz konusu dönemler dışında kalan tarihlerde de Fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir ve ilan edilen fiyat üzerinden katılma payı alım veya satım gerçekleştirilebilir.

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden veya gerçekleşme tarihinde ödenecek bir bloke çek tanzim etmek suretiyle öder. Bloke çek verilmesi durumunda ise bireysel saklama hizmeti veren kuruluş gerçekleşme tarihinde çek bedelini yatırımcıdan tahsil eder ve katılma payı bedelini fona tam olarak nakden öder. Bloke çek veren bir yatırımcı, çek verdiği tarihten gerçekleşme tarihine kadar geçen süre içinde katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa nakden yatırmayı tercih ederse, daha önce vermiş olduğu bloke çek bireysel saklama kuruluşu tarafından yatırımcıya iade edilir.

2. Pay bedelinin ödenmesi ile alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK

nezdinde devredilir.

3. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon’a girecek nakdin âtil kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe gösterilerek, Kurucu tarafından ilgili dönemdeki alım talimatları kısmen karşılanabilir ya da tüm alım talimatları karşılanmadan bir sonraki döneme aktarılabilir.

4. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar için işlem gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

5. Alım 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.

C. Katılma Payı İadeleri

1. İade talimatları yılda iki kere olmak üzere aşağıdaki tabloya göre yerine getirilir. İade talimatları, altı aylık dönem sonuna kadar verilir.

Kurucu tarafından alınacak bir yönetim kurulu kararı çerçevesinde ve önceden yatırımcılara duyurmak kaydıyla aşağıda belirtilen dönemler dışında da katılma payı iade dönemi belirlenip iade kabul edilebilir.

Bu çerçevede katılma payı iade ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

İade Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	İade Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+3. işgünü
01 Temmuz – 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+3. işgünü

1 Ocak-30 Haziran döneminde verilen katılma payı iade talimatları, Aralık ayının son iş gününde hesaplanan ve hesaplama gününü takip eden 1. iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

1 Temmuz-31 Aralık döneminde verilen katılma payı iade talimatları ise, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve hesaplama tarihini takip eden 1. iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

2. Pay bedelinin ödenmesi ile pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından iadeye konu katılma payları Kurucu’ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

3. Her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, iade talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar ilgili dönem başı itibariyle hesaplanan Fon Toplam Değeri’nin %10’undan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda iade talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin iade talepleri oransal olarak göre karşılanır. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak karşılanır.

4. Katılma paylarının Fon'a 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.
5. 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.

D. Aynı olarak gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin esaslar:

1. 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. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. 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.
2. 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.

E. Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Ancak nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun yazılı onayına tabidir. 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. Kurucu da diğer nitelikli yatırımcılardan katılma paylarını devralabilir veya sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

F. Kurucu'nun Re'sen Pay Geri Alma Yetkisi

Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi

belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

MADDE 13- PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan, en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.

Fon'un alım satım işlemlerine esas olacak birim pay değerinin hesaplanmasında kullanılacak gayrimenkul değerlerinin tespitine ilişkin değerlendirme takvimine "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları" maddesi altında yer verilmiştir.

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasında yer alan değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Tebliğ'in 28. maddesi uyarınca portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurul'ca uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması zorunludur.

Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

MADDE 14- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Aşağıda sayılan durumlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir:

- i. İlk iktisap tarihinden itibaren en az üç yıl süreyle elde tutulan katılma paylarının fona iadesinde,

- ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda katılma paylarının fona iadesinde,
- iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma paylarının fona iadesinde,
- iv. Kurucu ya da kurucunun yönettiği diğer fonların katılma payı işlemlerinde,
- v. Fon tasfiye sürecinin sonundaki katılma payı iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

Öte yandan, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde, Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile çıkış komisyonu tahsil edilmeyebilir. Ancak söz konusu yetki, katılma payı sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Ayrıca, Yatırım Komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin üç yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır.

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

15.1. Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

15.2. Performans Ücretine İlişkin Esaslar

Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmektedir. Kurucu tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

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

Fon süresiz olup, katılma payları yukarıda yer alan “Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları” maddesinde belirtildiği gibi nakde dönüştürülebilecektir.

MADDE 17- FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon’a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır.

Fon’dan karşılanan, yönetim ücreti dahil performans ücreti hariç Fon toplam gider oranı üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %10’u (yüzde onu) olarak uygulanır. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon’a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon’a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon’dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon’a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Fon’un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, 01.07.2025 tarihinden geçerli olmak kaydıyla Fon aktif değeri 100.000.000 TL’nin altında kalırsa aylık olarak sabit 175.000 TL+BSMV tutarında bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Fon aktif değeri 100.000.000 TL veya üstünde ise fon aktif değerinin günlük %0,006849 (yüzbinde altı virgöl sekizyüzkırkdokuz) [yıllık yaklaşık %2,5+ BSMV] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Sabit ücret her takvim yılın başında TÜFE oranında arttırılır.

Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu tarafından fondan tahsil edilecektir.

MADDE 18- BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Pay Alım Satımları yalnız birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.

MADDE 19- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

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

20.1. Kurucu, Kanun ve Tebliğ hükümleri ile Kurul’un diğer düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla işbu Sözleşme hükümlerinde tek taraflı olarak değişiklik yapma hak ve yetkisine sahiptir. İşbu Sözleşme’de, Sermaye Piyasası Mevzuatındaki ve bu tür diğer mevzuattaki değişiklikler veya düzenleyici makamlar tarafından alınan kararlar sebebiyle Kurucu/Yönetici’nin herhangi bir dahli söz konusu olmaksızın yapılan değişiklikler, mevzuat uyarınca gerekli görülen an itibarıyla yürürlüğe girmiş olarak addedilir ve bu tür değişiklikler

ile ilgili olarak Yatırımcı en uygun haberleşme vasıtası ile haberdar edilir.

20.2. Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. İşbu Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme KAP'ta ilan edilir ve portföy saklayıcısına gönderilir.

MADDE 21- FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları" maddesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli izin alınmasını takiben Fon adının Ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

MADDE 22- GİZLİLİK

Taraflar'dan her biri, işbu Sözleşme'nin ifası dolayısıyla diğer Taraf ve işbu Sözleşme ve kapsamı ile ilgili edindiği tüm bilgileri sır olarak kabul etmeyi ve Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kurulu, Merci ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgileri diğer Taraf'ın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere vermemeyi, açıklamamayı, kamuya duyurmamayı, ya da bu şekilde sonuçlanacak davranışlardan kaçınmayı kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 23- BİLDİRİMLER

Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında yapılacak her türlü ihbar, onay, talep, yazışma ve bildirimlerin işbu Sözleşme'de belirtilen iletişim adreslerine veya adres kayıt sisteminde bulunan adreslerine veya e-posta adreslerine yapılacağını, bu adreslere yapılacak bildirimlerin kendilerine yapılmış sayılacağını kabul ve beyan ederler.

Taraflar, işbu Sözleşmede belirtilen iletişim adreslerinin kanuni tebligat adresleri olduğunu ve işbu Sözleşme'de belirtilen telefon numaralarının halihazırda kullanılmakta olan geçerli ve güncel numaralar/adresler olduğunu ve söz konusu adreslerdeki veya numaralardaki

değişiklikleri yazılı olarak güncelleyeceklerini ve ilgili Tarafça söz konusu güncellemenin yapılmaması ve diğer Tarafın yazılı olarak bilgilendirilmemesi halinde, işbu Sözleşmede belirtilen adreslere ve numaralara gönderilecek bildirimlerin, yazışmaların, onayların ve ihbarların tüm hüküm ve sonuçları ile birlikte kanunen geçerli bir tebliğat olarak usulüne uygun olarak tebliğ edilmiş addedileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 24 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

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

24.2. Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya işbu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

24.3. Uyuşmazlık 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.

24.4. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.

24.5. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

MADDE 25 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

25.1. Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fon Yatırım Komitesi toplantısında Kurucu ve Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu'nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fon'da Kurucu ve Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu'ya/Yönetici'ye geçiş için gerekli tüm belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.

25.2. Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin

edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar Kurul'a yapılacak bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Fon içtüzüğü ve finansal raporları ayrıca ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizlenebilmesi suretiyle KAP'ta ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

25.3. Fon ihtiyaçlarını veya portföyler ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz finansman prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi finansman kullanılabilir veya finansman limitleri tesis ettirilebilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Bu durumda kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap döneminin bitimini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir

25.4. Türev araçlara İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.

25.5. Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez. Fon'a yeni Yatırımcı katılmak istemesi halinde, yeni Yatırımcı'nın işbu Sözleşme'yi ve eklerini de imzalaması gerekir.

25.6. Mevzuat Değişlikleri: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun veya tebliğ hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun yahut tebliğin değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

25.7. Bölünebilirlik: 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.

25.8. 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 26 – YÜRÜRLÜK

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, (Yirmialtı) maddeden oluşan işbu İhraç Sözleşmesi ve ekleri, Taraflarca okunup, içeriği aynen kabul edilmek suretiyle yukarıda belirtilen İmza Tarihi’nde Kurucu ve Yatırımcı tarafından/...../..... tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiş ve bir sureti Yatırımcı’ya iletilmiştir.

MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş. MEYDAN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU adına MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.	YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN
--	---------------------------------

EKLER :

EK-1: Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

EK-2: Nitelikli Yatırımcı Beyanı