

Güncelleme:01.10.2025

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

ve

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu

ile

Yatırımcılar

arasında

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

15.08.2025

İÇİNDEKİLER

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ	3
1. TARAFLAR.....	3
2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI.....	3
3. KONU	3
4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI	3
5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR	4
6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI.....	7
7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	10
8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ.....	15
9. YATIRIM KOMİTESİ	16
10. YÖNETİCİ'NİN SORUMLULUĞU	17
11. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR	19
12. DAĞITIMLAR.....	19
13. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	21
14. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	22
15. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	22
16. FON'UN TASFİYESİ	22
17. DİĞER HUSUSLAR	22
EKLER	26
EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI	26
EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU	35
EK 3 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI	37
EK 4 – DEVİR PROTOKOLÜ	39
EK 5 – AYNİ DEĞER KARŞILIĞINDA KATILMA PAYI'NIN FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU	41
EK 6 – KÂR DAĞITIMINDA İMTİYAZ HAKKINA İLİŞKİN BEYAN	42
İMZA SAYFASI	44

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

İşbu 15.08.2025 tarihli İhraç Sözleşmesi (“İhraç Sözleşmesi”),

- a) Türkiye Cumhuriyeti kanunları kapsamında kurulmuş anonim bir şirket olan, merkezi Dereboyu Cad. No:78 Kat:4 Ortaköy Beşiktaş, İstanbul adresinde bulunan, Kurul tarafından 09.07.2015 tarihinde III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olarak izin verilmiş bulunan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu/Yönetici**”),
- b) Kanun ve SPK’nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”);
- c) Bu İhraç Sözleşmesi’ne taraf olan, İmza Sayfası’nda veya Pay Alım Talimatı Formu’nda veya Devir Protokolü’nde, adı-soyadı/ticari unvanı, yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcılar (her biri ayrı ayrı “**Yatırımcı**” veya birlikte “**Yatırımcılar**”)

arasında, aşağıda detayları hüküm alınan şart ve koşullar üzerinde tamamen mutabık kalınarak imzalanmıştır.

Bundan böyle Kurucu, Fon ve Yatırımcılar hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. İhraç Sözleşmesi’nde aksi düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, aksi İhraç Sözleşmesi’nde düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan yorum kuralları İhraç Sözleşmesi’nin yorumlanmasına ilişkin kurallar olacaktır.
- 2.3. İçtüzük, İhraç Belgesi veya İhraç Sözleşmesi arasında herhangi bir çelişki olması hâlinde İçtüzük hükümleri üstün kabul edilecektir.
- 2.4. Taraflar arasındaki ilişkilere ilişkin olarak Yürürlükteki Mevzuat’ta, Bilgilendirme Dokümanları’nda ve İhraç Sözleşmesi’nde hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nın 502 ilâ 514. maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği’nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı’nın ve Kurucu’nun birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon’un idaresine ve Fon Portföyü’nün yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI

Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 4.1. Fon, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen esaslar dâhilinde Fon'un amacı, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen esaslar çerçevesinde, Vera Mekan markası altında geliştirilen ve geliştirilecek olan bir veya birden fazla gayrimenkule yatırım yapmak ve oluşturulan pazarlama stratejisi doğrultusunda Fon Süresi içerisinde bu gayrimenkullerin satışını gerçekleştirerek Yatırımcılar için alım-satım kârı elde edilmesini sağlamaktır. Bununla birlikte, Fon Portföyü'ne GYF Tebliği'nde bir gayrimenkul yatırım fonunun portföyüne dâhil edilebileceği belirtilen varlık, hak ve işlemler de GYF Tebliği'ndeki sınırlamalara tabi olmak kaydıyla, dâhil edilebilecektir.

Yatırım Sınırlamaları

- 4.2. Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği'nde belirlenen yatırım sınırlamalarına uyulur.

5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

Risk Bildirimi

- 5.1. Kurucu veya Yönetici, Fon'un önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.
- 5.2. Yönetici, Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların yatırım kazancı elde etmek amacıyla yönetilmesi görevini üstlenmiş olup Yatırımcı'ya taahhüt ettiği veya garanti verdiği bir kazanç oranından söz edilemez. Ancak Yönetici, bu görevi yerine getirirken GYF Tebliği'ne, Portföy Yönetim Tebliği'ne ve ilgili Yürürlükteki Mevzuat hükümleri başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne uygun hareket edecektir.
- 5.3. Fon Portföyü, Yatırımcı'dan önceden teyit veya onay alınmadan Yönetici tarafından oluşturulacağından, Fon Portföyü'nün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kâr garantisi verilmemektedir. Fon Portföyü'nü oluşturan varlıkların değerinde olumlu veya olumsuz değişiklikler olabilecek ve buna bağlı olarak Fon Portföy Değeri artabileceği gibi azalabilecektir.
- 5.4. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Bilgilendirme Dokümanları ve bu İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşacağından Fon tarafından yapılan Gayrimenkul Yatırımları'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğraması riski mevcuttur.

Fon'un Riskleri

- 5.5. Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir:
- Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
 - Faiz Riski:** Faiz oranlarındaki olası hareketler nedeniyle, Fon Portföyü'nde yer alan faize duyarlı finansal varlıkların değerindeki değişimin, Fon'un net varlık değerini olumsuz etkilemesi sonucu maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.
 - Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması ve/veya finansman maliyetinin yüksek olması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

- iv. **Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- v. **Kaldıraç Riski:** Fon Portföyü'ne türev araç (vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri), saklı türev araç, swap sözleşmesi, varant dahil edilmesi, ileri valörlü altın alım işlemleri, ileri valörlü tahvil/ bono/sukuk işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha ileri başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile Fon'un başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
- vi. **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon Portföyü'ne 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.
- vii. **Karşı Taraf Riski:** Genel olarak Fon'un taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı Fon'un zarara uğrama riskini ifade etmektedir.
- viii. **Kur Riski:** Fon'daki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.
- ix. **Likidite Riski:** Fon'un, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.
- x. **Operasyonel Riskler:** Şirket'in ve Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar, yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.
- xi. **Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon Portföyü'ne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon Portföyü'nde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon Portföyü'nün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
- xii. **Piyasa Riski:** Borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövizde endeksli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu riskler; faiz oranı riski, kur riski, fiyat riski gibi risklerdir.
- xiii. **Yasal Riskler:** Fon Katılma Payları'nın satışından sonra Yürürlükteki Mevzuat'ta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle Vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon Toplam Değeri'ni ve net getirisini etkileyebilir.
- xiv. **Yoğunlaşma Riski:** Fon Portföyü'nün önemli bir kısmının tek bir ihraççının yatırım araçlarına veya aynı gruba dahil ihraççılar tarafından ihraç edilen yatırım araçlarına yatırım yapılması sonucu oluşan risktir. Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz

kalmasıdır. Varlıklar yeteri kadar çeşitlendirilmediği durumlarda, eldeki varlıkların kötü performansından Fon Portföyü'nün getirisi önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

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

Beyanlar

5.7. Yatırımcı,

- (i) İhraç Sözleşmesi'ne “*Yatırımcı*” sıfatıyla taraf olmanın ve Fon'da Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar ve sair diğer işlemler sonucunda kâr elde edebileceği gibi zarar riskinin de bulunduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucunda zarar riskini üstlendiğini;
- (ii) İhraç Sözleşmesi'ni akdetmeden önce Fon, Bilgilendirme Dokümanları, İhraç Sözleşmesi Sözleşmesi'ne ilişkin gerekli ve yeterli araştırmayı yaptığını;
- (iii) İhraç Sözleşmesi'ni okuyup anlayarak, lüzumlu gördü ise uzman danışmanlarıyla müzakere ederek kabul ettiğini;
- (iv) İhraç Sözleşmesi'nin imzalanması hususunda tamamen özgür iradesiyle hareket ettiğini, Taraflar'ın hiçbir zaman birbirini ikna etme çabası içinde olmadıklarını, Kurucu tarafından; Fon'un önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, Yatırımcı'nın anaparasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini, Yönetici'nin bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını, bu yönde herhangi bir imada dâhi bulunmadığını;
- (v) Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucu doğabilecek kayıplar hakkında başta finansal olmak üzere her türlü bilgi ve tecrübeye sahip olduğunu, Fon'a yaptığı yatırımın risklerini ve olası finansal kayıplarını hesap ederek İhraç Sözleşmesi'ni imzaladığını;
- (vi) İhraç Sözleşmesi'nde işaret edilen yatırım risklerini bilerek ve göz önüne alarak bu sözleşmeye taraf olduğunu ve malî durumunun bu riskleri kaldırabilecek ölçüde iyi olduğunu;
- (vii) Fon'un temel yatırım stratejisinin Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle incelediğini ve temel yatırım stratejisinin Gayrimenkul Yatırımı yapmak olduğunu, bahsi geçen Gayrimenkul Yatırımları'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğrayacağını bildiğini;
- (viii) İhraç Sözleşmesi'ni imzalamak ve bu sözleşme ile bağlanmak ve İhraç Sözleşmesi altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahip olduğunu;
- (ix) Nitelikli Yatırımcı olduğunu ve Nitelikli Yatırımcı sıfatını kaybetmesi hâlinde gecikmeksizin ve en geç 3 (üç) İş Günü içerisinde Yönetici'yi bilgilendireceğini;
- (x) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Kurucu'ya/Yönetici'ye ve/veya Portföy Saklayıcısı'na gecikmeksizin temin edeceğini;
- (xi) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi

hâllerinde, Fon'un veya Kurucu'nun uğrayacağı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu;

- (xii) Yürürlükteki Mevzuat gereği zorunlu olarak veya SPK dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir Resmî Makam tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili Resmî Makam'a sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir iş birliği içerisinde hareket edeceğini;
- (xiii) Fon veya Yatırımcı sıfatı ile diğer Taraflar'a sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını diğer Taraflar'a taahhüt ettiğini;
- (xiv) Bu İhraç Sözleşmesi ve/veya Pay Alım Talimatı'nı imzalamak suretiyle, mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'a yeni Yatırımcı alınabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini;
- (xv) İhraç Sözleşmesi'nin "*Ek Protokoller*"e ilişkin 15.5. maddesinde belirlenen esaslar dâhilinde Yönetici'nin Fon adına İhraç Sözleşmesi'ne ilişkin, Yatırımcı'nın taraf olmasına gerek olmaksızın, ek protokoller imzalayabileceğini;
- (xvi) Yönetici ve Yatırım Komitesi'nin herhangi bir Devir'i kendince makul göreceği bir gerekçe ile İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen esaslar dâhilinde onaylamamasının mümkün olduğunu ve bu sebeple Yatırım Komitesi'ne, Yönetici'ye veya Fon'a karşı herhangi bir hak, iddia, talep veya tazminat talebinde bulunmamayı;
- (xvii) İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar dâhilinde Yönetici'nin Erken Dağıtım yapabileceğini ve buna onay verdiğini;
- (xviii) İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar dâhilinde Yatırım Komitesi ve Yönetici kararı ile Fon'da Ayni Değer karşılığında Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilmesi durumunda standardı İhraç Sözleşmesi ile belirlenen onayı vereceğini;
- (xix) Yönetici'nin, En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle, İhraç Sözleşmesi kapsamında Fon'un Yatırımcı'dan doğmuş veya doğacak her türlü alacaklarını, Fon'un Yatırımcı'ya karşı mevcut veya ileride doğabilecek borçları ile tek taraflı olarak takas ve mahsup etmeye yetkili olduğunu; Yönetici'nin Fon'un bu hakkını kullanmasının Yatırımcı'nın açık rızasına tabi olmadığını bildiğini,

kabul, beyan ve taahhüt eder.

6. PAY ALIM TALİMATI ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI

Pay Alım Talimatı

6.1. Yatırımcı, Yatırımcı Kabul Dönemi boyunca, Ek-2'de yer alan Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalamak ve Ek-3'te yer alan Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı vermek suretiyle; Kurucu'nun da imzalayacağı işbu İhraç Sözleşmesi ve tüm ekleri kapsamında Kurucu'nun vermiş olacağı onay doğrultusunda, Pay Alım Talimatı verebilir. .

6.2. Pay Alım Talimatları yalnızca nakit olarak verilebilir.

Talimat İptal Esasları

- 6.3.** Yatırımcılar tarafından verilen Pay Alım Talimatları, ilgili talimatın gerçekleştirileceği Fiyat Raporu'nun açıklanmasından en geç 3 (üç) İş Günü öncesine kadar Yatırımcı tarafından Kurucu'ya yazılı olarak gönderilecek Pay Alım Talimatı iptal ya da değişiklik bildirimi ile iptal edilebilir veya değiştirilebilir. Belirtilen sürenin sona ermesinden sonra iletilen veya Kurucu'ya yazılı olarak iletilmeyen iptal veya değişiklik bildirimleri dikkate alınmaz ve Pay Alım Talimatı, Kurucu tarafından aynen uygulanır.
- 6.4.** Pay Alım Talimatı'nda bir değişiklik yapılması hâlinde, değiştirilen yeni talimatın, işbu İhraç Sözleşmesi'ne Ek-2'de yer verilen güncel Pay Alım Talimatı Formu aracılığıyla ve eksiksiz şekilde doldurularak Kurucu'ya iletilmesi zorunludur.
- 6.5.** Kurucu, Pay Alım Talimatları'na ilişkin iptal veya değişiklik bildirimlerinin, bu İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen usul ve süreler çerçevesinde iletilmemesi hâlinde, söz konusu bildirimleri dikkate almakla yükümlü değildir. Bu doğrultuda, bu İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde Kurucu'ya iletilmeyen iptal ya da değişiklik talepleri, geçerli ve bağlayıcı sayılmaz. Kurucu, süresinde iletilmeyen, eksik, hatalı ya da usule aykırı şekilde sunulan iptal veya değişiklik taleplerinin dikkate alınmamasından ve bu nedenle Yatırımcı nezdinde doğabilecek herhangi bir zarar, kayıp, hak kaybı, malî yükümlülük veya benzeri sonuçtan dolayı hiçbir sorumluluk üstlenmez ve Yatırımcı, bu hususu peşinen kabul ederek konuda Kurucu'ya herhangi bir talep yöneltmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Katılma Payı Grupları:

- 6.6.** Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da,
- Yalnızca A Grubu Katılma Payı sahibine tahsisli olarak ihraç edilecek olan ve Yatırım Komitesi'ne oyda imtiyazlı 2 (iki) üye aday gösterme ve görevden alma ve kâr dağıtımında imtiyaz hakkını haiz A Grubu Katılma Payı;
 - Herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmayan B Grubu Katılma Payı ve;
 - Münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 11.02.2010 tarihli ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20. maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere C Grubu Katılma Payı;
- ihraç edilebilecektir.
- 6.7.** Fiyat Raporu'nda, A ve B Grubu Katılma Payları'nın Fon Birim Pay Değeri Türk Lirası, C Grubu Katılma Payı'nın Fon Birim Pay Değeri ise ABD Doları cinsinden açıklanacaktır.

Katılma Payı Satışı

- 6.8.** Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Aynı Değer karşılığı Katılma Payı satışı gerçekleştirilmeyecektir.
- 6.9.** Her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi, Fon'dan en fazla 200.000 (iki yüz bin) ABD Doları karşılığı A Grubu Katılma Payı edinebilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına 200.000 (iki yüz bin) ABD Doları'nı aşan alım bedellerine karşılık, ilgili A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne B Grubu Katılma Payı ihraç edilecektir.
- 6.10.** İlk Kapanış'ta yapılacak pay ihracı, C Grubu Katılma Payı 1 (bir) ABD Doları; A ve B Grubu Katılma Payı ise 1 (bir) ABD Doları'nın ilk katılma payı ihracından bir önceki iş gününde TCMB

tarafından saat 15.30'da ilân edilen TCMB ABD Doları alış kuru ile çarpılması sonucu hesaplanacak Türk Lirası üzerinden yerine getirilecektir.

- 6.11. İlk Kapanış'tan sonra Yatırımcı Kabul Dönemi boyunca her ayın son İş Günü saat 17:00'ye kadar toplanan Pay Alım Talimatları, takip eden ayın ilk İş Günü'nde ilan edilecek Fiyat Raporu'nda belirlenen Katılma Payı birim fiyatı üzerinden, Fiyat Raporu'nun ilanını takip eden ilk İş Günü'nde gerçekleştirilir. Fiyat Raporu, Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporları da dikkate alınarak hesaplanır. Bu kapsamda denkleştirme hükümleri saklıdır.
- 6.12. Yatırımcı Kabul Dönemi içerisinde olmak kaydıyla Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek Fiyat Raporu üzerinden Fon'a yeni giriş kabul edilebilecektir. Katılma Payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde Yatırımcılar'a Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtaları ile bildirilir.
- 6.13. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya Fon Portföyü'nün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek Kurucu, Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.
- 6.14. Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedeli karşılığında tahsil edilen tutarlar işlem gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına Yatırım Komitesi'nin karar verdiği yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılacaktır. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:30'a kadar verilen Pay Alım Talimatları'nın yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:30'dan sonra verilenlerin ise takip eden İş Günü başlar. Katılma Payı alımına yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dâhil edilmez; işlemin gerçekleştirildiği günü takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.
- 6.15. Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur; kaydi değer olarak tutulur ve MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.
- 6.16. Alım Bedelleri'nin Fon'a aktarılması karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılabilecek Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanacaktır.
- 6.17. Katılma Payı satışında Denkleştirme durumunda Fon'a giriş komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir.

Denkleştirme

- 6.18. İlk Kapanış'tan sonra Fon'a yeni bir Yatırımcı tarafından Pay Alım Talimatı verilmesi durumunda; Fon'a yeni Pay Alım Talimatı verenler ile mevcut Yatırımcılar'ın ekonomik pozisyonlarını eşitlemek amacıyla, Fon'a yeni Pay Alım Talimatı verenlere ihraç edilecek Katılma Payları, Yönetici'nin kararı ile primli Katılma Payı birim fiyatı üzerinden ihraç edilebilir ("**Denkleştirme**").
- 6.19. Primli Katılma Payı birim fiyatı hesaplanırken, yeni Yatırımcı'ya yapılacak ihraçta, o tarihe kadar yapılmış Fon'a İlişkin Giderler'in tamamının Fon Toplam Değeri'ne eklenmesi sonucu bulunan tutarın üzerine yıllık ABD Doları bazında %8 (yüzde sekiz) oranında basit faiz işlemler yapılır. Hesaplanan toplam tutar, ihraçtan hemen önce Fon'da mevcut bulunan toplam Katılma Payı sayısına bölünerek primli Katılma Payı birim fiyatı tespit edilir. Söz konusu hesaplamada,

- 6.19.1.** Fon Toplam Değeri, hesaplama tarihinden bir önceki iş gününde TCMB tarafından saat 15.30'da ilân edilen ABD Doları döviz alış kuru karşılığı dikkate alınır..
- 6.19.2.** Daha önce yapılmış Fon'a İlişkin Giderler'in yapıldıkları tarihten bir önceki iş gününde TCMB tarafından saat 15.30'da ilân edilen ABD Doları döviz alış kuru karşılıkları toplamı dikkate alınır..
- 6.19.3.** ABD Doları cinsinden hesaplanan primli Katılma Payı birim fiyatı, A ve B Grubu Katılma Payları için hesaplama tarihinden bir önceki iş gününde TCMB tarafından saat 15.30'da ilân edilen ABD Doları döviz alış kuru karşılığından Türk Lirası'na çevrilerek A ve/veya B Grubu Katılma Payı ihraç edilir.
- 6.20.** Denkleştirme neticesinde hesaplanacak primli Katılma Payı birim fiyatı, Fon değer tablosunda açıklanan Fon Birim Pay Değeri'nden düşük olamaz.

Yatırımcı'nın Temerrüdü

- 6.21.** Herhangi bir Yatırımcı'nın Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde üstlendiği yükümlülükleri kısmen veya tamamen yerine getirmemesi hâlinde, aksi Yürürlükteki Diğer mevzuatta belirtilmediği sürece, TBK'nun temerrüde ilişkin hükümleri uygulanır.
- 6.22.** Yönetici, İhraç Sözleşmesi kapsamında Fon'un Yatırımcı'dan doğmuş veya doğacak her türlü alacaklarını, Fon'un Yatırımcı'ya karşı mevcut veya ileride doğabilecek borçları ile En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle tek taraflı olarak takas ve mahsup etmeye yetkilidir. Bu takas ve mahsup işlemi için Yatırımcı'nın ayrıca açık rızasının alınması zorunlu değildir; Yatırımcı, Yönetici'nin Fon'un bu hakkını tek taraflı olarak Fon adına kullanabileceğini peşinen kabul etmiştir. Yönetici'nin Fon adına, Fon'un bu takas ve mahsup hakkını kullanması, Fon'un Yatırımcı'ya karşı sahip olduğu diğer hak ve alacakların takibi, dava ve icra yoluyla tahsili veya sair hukuki yollara başvurusu yönündeki haklarını ortadan kaldırmaz ya da kısıtlamaz.

7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ, KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ ile FON'A İADESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a Yatırımcı Kabulü

- 7.1.** Fon'a,
- Katılma Payı ihracı suretiyle veya,
 - İlk Kapanış'tan Fon Süresi'nin sonuna kadar Katılma Payı Devirler'ine ilişkin hükümlere uygun olarak veya,
 - Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak ve bu gerekliliklere ilişkin düzenlemelere uygun olarak,
- yeni Yatırımcı alınabilir.
- 7.2.** Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak hukuken zorunlu Katılma Payı Devirleri saklı kalmak kaydıyla, yeni Yatırımcı, Yönetici'nin onayı ile kabul edilebilecektir.

Katılma Payı Devirleri

- 7.3.** Katılma Payları kısmen veya tamamen, Nitelikli Yatırımcılar'a İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde aşağıdaki durumlarda devredilebilir:
- Devrin, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi uyarınca hukuken zorunlu olması veya bunların bir gereği olarak gerçekleşmesi,
 - Devir'in Yönetici tarafından onaylanması üzerine Devir Protokolü'nün Yönetici tarafından Yatırımcılar adına devralana ibrazı ve imzası ile devralan tarafından İhraç Sözleşmesi'ne taraf olunması.
- 7.4.** Fon'a Katılma Payı devri yoluyla yeni Yatırımcılar'ın alınması durumunda Yatırım Komitesi'nin; Fon'un veya Yatırımcılar'ın repütasyonuna zarar verme riski taşıyan makul nedenlerin varlığı hâlinde, Katılma Payı'nın devrini reddetme hakkını haizdir. Yatırım Komitesi'nin veto hakkını kullandığı hâllerde, Yönetici Katılma Payı devrini reddeder.
- 7.5.** Katılma Payı devirlerinde aşağıdaki hükümler uygulama alanı bulacaktır:
- Yönetici, Devir Protokolü'nün onayı için gerekli işlemleri yapmakla yükümlü olup Yatırımcılar, Yönetici'ye işbu madde kapsamında devralan ile kendi adlarına Devir Protokolü'nü imzalamak yetkisi de dâhil olmak üzere devrin tamamlanması için gerekli yetkileri vermektedir.
 - Devralan Kişi'nin Nitelikli Yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin tevsik edici bilgi ve belgelerin devreden tarafından Yönetici'ye iletilmesi zorunludur.
 - Devralanın İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasından sonra, Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgiler Yönetici tarafından MKK'ya iletilir.
 - Fon'a giriş komisyonu veya kârda imtiyazlı dağıtım payı gibi katılma Payları'nın elde tutulduğu süreye göre hesaplanması ve benzeri bir nedenle devredilen Katılma Payları'na sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak veya yükümlülükler bulunması durumunda, bu hak ve yükümlülükler de devredilen Katılma Payları ile birlikte devralana geçer. Devir tarihine kadar devredilen Katılma Payları'na ilişkin olarak devredene yapılan tüm dağıtımlar, Eşik Getiri hesaplamasında dikkate alınır ve devralan devredeninin halefi olur.
 - Yatırımcılar'ın birbirleri arasında veya yeni Yatırımcılar'a gerçekleştirecekleri Katılma Payı devirlerinden doğabilecek olası tüm masraf ve Vergiler devrin taraflarınca karşılanacaktır.
- 7.6.** Taraflar, A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin İlişkili Taraflar'ına yaptığı devirler dışında, A Grubu Katılma Payı'nın devri hâlinde devredilen A Grubu Katılma Payları'nın B Grubu Katılma Payları'na dönüştürüleceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu doğrultuda Yönetici, gerekli işlemlerin yapılması hususunda kendisine düşen görev ve sorumlulukları yerine getirecek olup Yatırımcılar bu konuda Yönetici'yi yetkilendirmiştir. Şüpheyi mahal vermemek adına Yatırımcılar, A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin İlişkili Taraflar'ına gerçekleştireceği devirler hariç olmak üzere, A Grubu Katılma Payları'nı devralanın, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi çerçevesinde A Grubu Katılma Payları'na tanınan hak ve yetkileri kullanamayacağını, devredilen A Grubu Katılma Payları'nın B Grubu Katılma Payları'na dönüştürülmesi için her türlü gerekli işlemi gerçekleştireceklerini ve gerekmesi hâlinde işbu dönüşümün gerçekleşmesi için olumlu oy kullanacaklarını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 7.7.** Katılma Payı devirlerine ilişkin İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslara uygun olmayan, Katılma Payı devirleri geçerli kabul edilmez, söz konusu devirler Yatırım Komitesi ve/veya Yönetici tarafından onaylanmaz ve bu çerçevede devralan,

- i. Fon'un Yatırımcı'sı sıfatını kazanamaz;
- ii. İhraç Sözleşmesi'ne taraf olamaz ve bunlar kapsamında Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak elde edemez.
- iii. Diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisabı ile ilgili olarak İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz ve devreden İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerle bağlı kalmaya devam eder.

Katılma Payları'nın Fon'a İadesi

7.8. Yatırımcılar satın aldıkları Katılma Payları'nı Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde esasları belirtilen;

- i. Katılma Payı'nın miras yolu ile intikali hâlleri,
- ii. Erken Dağıtım durumu,
- iii. Yatırım sınırlamalarının GYF Tebliği başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sınırları aşması hâlinde Yönetici tarafından zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- iv. Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- v. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olması gerektirecek nitelikte olması (aşağıda "*Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade*" olarak düzenlenmiştir) nedeniyle, Yönetici yönetim kurulu kararıyla Yatırımcı'nın yaptığı Katılma Payı iadeleri,
- vi. Yatırım Komitesi'nin ön onayı ve Yönetici tarafından Katılma Payı iade dönemi olarak belirlenen hâller,
- vii. Tasfiye Dönemi,

dışında sadece Fon Süresi'nin sonunda iade edilebilir.

7.9. Yatırımcı, "*Katılma Payları'nın Fon'a İadesi*" düzenlemelerinde sayılanlar dışında, Fon Süresi boyunca kural olarak Katılma Payı'nı iade edemeyeceğinden Kurucu, kendisine yapılan iade taleplerini reddedebilir. Yatırımcı'nın bu nedenle uğradığını iddia ettiği bir zarar söz konusu ise, Kurucu bundan sorumlu tutulamaz.

7.10. Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde,

- (i) Katılma Payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmayacaktır.
- (ii) Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'ndan çıkışın Yatırımcı'nın zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti hâlinde, Kurucu Katılma Payları'nın iadesini erteleyebilir. Ancak bu süre 1 (bir) yılı aşamaz ve ertelemeye ilişkin karar derhal Kurul'a bildirilir.

Dönemsel Katılma Payı İadesi

7.11. Yatırım Komitesi'nin ön onayı ve Yönetici'nin kararı ile Katılma Payı iade dönemi olarak belirlenen dönemlerde Yatırımcılar, Kurucu'nun İhraç Belgesi'nde belirttiği alım-satım

talimatlarının Kurucu'ya iletileceği yerlere satım talimat vererek iade edebilir. İlgili dönemlerin son İş Günü saat 17:00'ye kadar Yatırımcılar tarafından verilen satım talimatları, takip eden ayın ilk İş Günü'nde ilan edilecek ilk Fiyat Raporu üzerinden Fiyat Raporu'nun açıklandığı günü takip eden ilk İş Günü'nde yerine getirilecek ve iade bedelleri Yatırımcılar'ın hesabına Fiyat Raporu'nun açıklandığı tarihten itibaren 5 (beş) İş Günü içerisinde yatırılacaktır.

- 7.12. Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek Fiyat Raporu üzerinden Fon'dan çıkış kabul edilebilecektir. Şüpheyi mahal vermemek adına, Katılma Payı iadesinin yukarıdaki 7.11. madde çerçevesinde gerçekleştirildiği durumlarda da, iade esaslarının yukarıdaki madde 7.11'den farklı şekilde belirlenmesi Yatırım Komitesi kararı ile mümkündür.

Zorunlu Katılma Payı İadesi

- 7.13. Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan yatırımların, Yürürlükteki Mevzuat'ta öngörülen azami sınırlamaları aşması durumunda Kurucu yeni Gayrimenkul Yatırımı yapmayıp, söz konusu nakdin, zorunlu Katılma Payı geri alımı (zorunlu Katılma Payı iadesi) yapılmak suretiyle, Yatırımcılar'a dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda, Kurucu yönetim kurulunun Fon'a zorunlu Katılma Payı iadesine ilişkin karardan sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve ilgili bildirim alan Yatırımcılar en geç, bildirim aldıkları tarihi takip eden 3 (üç) İş Günü içerisinde satım talimatlarını Yönetici'ye iletmekle yükümlüdür. Aksi takdirde satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payı sahiplerinin hesaplarına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.
- 7.14. Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle sahip olduğu Katılma Payları'nın nakde çevrilerek ödenmesine ilişkin Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ edilmesi hâlinde, Yönetici ilgili Yatırımcı'nın, Resmî Makam emrine konu Katılma Payları'nın zorunlu olarak Fon'a iadesini yapmak suretiyle, Resmî Makam emrine uygun yerlere ödenmesine karar verebilir. Bu durumda, Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ tarihinden sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve Yatırımcı adına satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Resmî Makam emrine uygun yerlere Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Katılma Payı'nın Miras Yolu ile İntikali

- 7.15. Yatırımcılar'dan herhangi birinin vefatıyla Katılma Payları'nı iktisap eden Halef'inin Nitelikli Yatırımcı olması durumunda,
- Yönetici'nin, Halef'e intikal eden Katılma Payı'nın, güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden satın almayı teklif etmesi ve,
 - Halef'in İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmayı reddetmemesi,
- koşullarının birlikte gerçekleşmesi şartıyla, Yönetici, Katılma Payı'nın Halef'e geçişine onay vermekten kaçınmaz. Halef'in yapılan teklifi kabul etmemesi durumunda,
- Nitelikli Yatırımcı vasfına haiz olduğunu tevsik edici bilgi ve belgeler Halef tarafından

Yönetici'ye iletilir.

- b. Halef, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasına ilişkin işlemleri tamamlar.
- c. Katılma Payı'nın Halef'e intikaline ilişkin diğer işlemler Yönetici tarafından tamamlanır.

7.16. Halef'in Nitelikli Yatırımcı olmaması durumunda,

- i. İntikale konu Katılma Payı'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden, Yönetici tarafından Fon'un mevcut Yatırımcılar'ına teklif edilecektir. Bu durumda, Yatırımcılar Katılma Payı'nı, Fon'da hâlihazırda sahip oldukları Katılma Payları ile orantılı olarak satın alabileceklerdir.
- ii. İntikale konu Katılma Payları'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değerden daha düşük bir bedelle Üçüncü Kişi'ye devredilmek istenmesi hâlinde, mevcut Yatırımcılar Üçüncü Kişi'ye teklif edilen düşük fiyat üzerinden satışa konu Katılma Payı üzerinde öncelikli alım hakkına sahip olacaklardır.

7.17. Halef'in, Nitelikli Yatırımcı olmadığı ve mevcut Yatırımcılar'dan hiçbirinin intikale konu Katılma Payı'nı satın almak istemediği durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınabilir. Bu durumda İhraç Sözleşmesi'nin Fon'a yeni Yatırımcı alınmasına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır. Yeni Yatırımcı bulunamaması durumunda ise Yatırım Komitesi mevcut koşullar çerçevesinde Fon'un ve Yatırımcılar'ın menfaatini gözeterek intikale konu Katılma Payı'nın Fon'a iadesi dâhil olmak üzere uygulanacak en uygun yönteme karar verir. Katılma Payları'nın bu madde çerçevesinde Fon'a iade edilmesine karar verilmesi hâlinde, Yatırım Komitesi'nin Fon'a Katılma Payı iadesine karar verdiği tarihten sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda yer alan güncel Katılma Payı birim fiyatı kullanılır ve ilgili bildirim alan Halef en geç, bildirim aldığı tarihi takip eden 3 (üç) İş Günü içerisinde satım talimatını Yönetici'ye iletmekle yükümlüdür. Aksi takdirde satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Bu madde çerçevesinde gerçekleştirilecek Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Halef'in hesabına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Fiyat Raporu'nun açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade

7.18. Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması hâlinde, Yatırımcı'nın ilgili değişikliğin bildirilmesinden itibaren 30 (otuz) gün içinde kullanılmak üzere sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade hakkı olacaktır. Yatırımcı'nın bu hakkını belirtilen süre içinde kullanmaması hâlinde, söz konusu hak, sürenin sona ermesiyle veya Yatırımcı tarafından bu hakkın kullanılmayacağını bildirilmesi ile daha erken bir tarihte kendiliğinden sona erecektir.

7.19. Yönetici, Yatırımcı'nın yatırım yapma kararını etkileyebilecek değişikliğin gerçekleştiği gerekçesiyle yaptığı iade talebini aldıktan sonra en geç 5 (beş) İş Günü içerisinde, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın iadesine ilişkin kararını Yatırımcı'ya yazılı olarak bildirmek zorundadır. Değişikliğin Önemli Olumsuz Etki değişikliği olması hâlinde, karine olarak Yatırımcı'nın yatırım yapma kararının etkilendiği kabul edilir.

7.20. Yatırımcı'nın Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, ilgili Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın Fon'a iadesine ilişkin Yönetici'nin kararından sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı uyarınca belirlenir ve Yatırımcı'nın satım talimatı Yönetici

tarafından oluşturularak, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payı'nı iade etmek isteyen Yatırımcı'nın hesabına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak fiyatın açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Tasfiye Dönemi İadeleri

- 7.21.** Katılma Payları'nın Fon Süresi'nin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon Süresi'nin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporları'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır. İade tutarları, Fon Süresi'nin sonu itibarıyla hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporu ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 (on) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'ın hesabına yatırılır.
- 7.22.** Tasfiye Dönemi'nde Fon'da yeterli nakit bulunmaması durumunda Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi

- 7.23.** Tasfiye Dönemi'in Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- (i) Katılma Payı iadesinin Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve iadeye ilişkin uygulama esasları Yatırım Komitesi'nin ön onayı ve Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bu bakımdan Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.
 - (ii) Her işlem öncesinde Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın **Ek-5**'te standardı belirlenen şekilde onayları alınır.
 - (iii) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcılar'a Fon'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına rapor hazırlatılır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'a Ayni Değer karşılığında Katılma Payı iade eden Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı iadesinde, iade edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
- 7.24.** Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin bu husustaki düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine ne uyulur.

8. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

- 8.1.** Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedelleri ile Yatırım Dönemi boyunca GYF Tebliği hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamaları ile Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir.
- 8.2.** Kurucu, Fon'un Yatırımcıları'nın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Bilgilendirme Dokümanı hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.
- 8.3.** Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Yatırım Komitesi kararı ile Fon Toplam Değeri'nin azami %50 (yüzde elli)'si oranında kredi veya faizsiz

finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ile sonrasındaki Hesap Dönemleri sonunda açıklanan Fiyat Raporları'nda söz konusu orana uyum sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması hâlinde türü, tutarı, faiz veya kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.

9. YATIRIM KOMİTESİ

Amacı ve Oluşumu

- 9.1.** Kurucu, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen şekilde Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen kararları almak ve yetkileri kullanmak üzere Yatırım Komitesi kuracaktır.
- 9.2.** Yatırım Komitesi, GYF Tebliği uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üye ile A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan oyda imtiyaz hakkını haiz 2 (iki) üye olmak üzere toplam 5 (beş) üyeden oluşacaktır.
- 9.3.** A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan Yatırım Komitesi üyeleri ancak A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin ön onayı ile Kurucu tarafından görevinden alınabilir. A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan üyelerden herhangi birinin istifası, görevden alınması veya görev süresinin dolması veya başka bir nedenle görevinin sona ermesi hâlinde, A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilen üye, Kurucu tarafından atanır. A Grubu Katılma Payı Sahibi, her zaman belirlediği üyeleri değiştirme hakkına sahiptir. A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin Yatırım Komitesi'ne üye atama ve görevden alma imtiyazını kullanabilmeleri, ilgili A Grubu Katılma Payları'nın çoğunluğunu temsil eden A Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından alınacak bir karar ile mümkündür.

Yatırım Komitesi Toplantıları

- 9.4.** Yatırım Komitesi gerekli görüldükçe en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen zorunlu üyelerden olmak üzere üye sayısının çoğunluğunun katılımı ile toplanır. Yönetici'nin ve Yatırım Komitesi üyelerinin her birinin Yatırım Komitesi'ni toplantıya çağırma ve toplantı gündemini belirleme hakkı vardır. Toplantı yeter sayısının sağlanamaması hâlinde, Kurucu 5 (beş) İş Günü içinde Yatırım Komitesi'ni tekrar toplantıya çağırır.
- 9.5.** A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından belirlenen üyelerin 2 (iki)'şer; diğer Yatırım Komitesi üyelerinin 1 (bir) oy hakkı vardır. Yatırım Komitesi üyeleri oylarını olumlu ya da olumsuz olarak kullanır; çekimser oy kullanılmaz ve kararlar, toplantıya katılan üyelerin sahip olduğu oy haklarının çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır. Ret oyu veren, dilerse karara ilişkin ret gerekçesini tutanağa geçirebilir.
- 9.6.** Yatırım Komitesi toplantılarına katılım, telekonferans, Zoom, Microsoft Teams gibi dijital metotlar ile de mümkündür. Ancak fiziken toplanılmayan toplantılarda alınacak kararlar daha sonra yazılı olarak hazırlanarak Yatırım Komitesi üyeleri tarafından Yatırım Komitesi karar nisabına uygun olarak imzalanır.
- 9.7.** Yatırım Komitesi üyeleri birbirlerini vekâleten temsil edebilirler. İşbu maddeye uygun olarak vekâleten oy kullanan Yatırım Komitesi üyeleri, münhasıran toplantıya katılım için verilmiş yazılı bir vekâlet ile toplantılara katılıp oy kullanabilirler.

Yetkileri

- 9.8.** Yatırım Komitesi başta, Fon yönetiminin, Fon'un İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen yatırım hedef ve stratejisine uygun olarak yürütölüp yürütölmediğini gözetlemekle yükümlüdür.
- 9.9.** Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde yer alan sınırlamalara tabi olarak, aşağıda anılan konularda, Yatırım Komitesi'nin karar alması gereklidir:
- Fon'un Gayrimenkul Yatırımı kararları ile Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın satışı veya elden çıkarılması,
 - Katılma Payı Devirler'inin onaylanması,
 - Her türlü dağıtım kararının verilmesi,
 - Fon Portföyü'ndeki varlıklar üzerinde, söz konusu varlıklarını değerini etkileyecek herhangi bir işleme taraf olunması,
 - Fon Portföyü'ndeki varlıklar üzerinde ipotek veya benzeri teminatlar tesis edilmesi,
 - Fon'un borçlanması,
 - Saklama ve bağımsız denetim dışında değerlendirme, hukuk danışmanlığı gibi Fon'a gider teşkil eden hizmetlerin alımı ve bu hizmetleri sağlayacak kuruluşların seçilmesi,
 - Fon'un Yönetici dışında Yatırımcılar dâhil herhangi bir Kişi ile olan uyuşmazlığının çözüm yollarının (örneğin; dava yoluna gidilip gidilmeyeceği) belirlenmesi,
 - Yatırım Komitesi'nin Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereğince alması gereken burada sıralanmayan diğer kararlar.
- 9.10.** Yönetici, Yatırım Komitesi tarafından Fon'a ilişkin olarak değerlendirilmesi veya incelenmesi gereken hususlar hakkında, bilgiye dayalı yorum ve inceleme yapılabilmesi adına Yatırım Komitesi'ne gerekli bilgileri temin edecektir. Tüm bilgiler mümkün olan en kısa süre içinde ve fakat her halde Yatırım Komitesi toplantısının gerçekleştirileceği tarihten 5 (beş) İş Günü öncesine kadar sunulmak zorundadır
- 9.11.** Yatırım Komitesi'nin, Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararı gereğince karar alınması gerekip de 2 (iki) defa söz konusu kararın alınması için 5 (beş)'er İş Günü verilerek yapılacak çağrıya rağmen karar alamadığı durumlarda, Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararına uyum nedeniyle alınması gereken kararlar Kurucu'nun Yatırım Komitesi'ne GYF Tebliği uyarınca zorunlu olarak belirlediği Yatırım Komitesi üyeleri tarafından bizatihi alınır. Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararına uyumun süreye bağlı olduğu durumlarda, Yönetici'nin bu durumu yapacağı çağrıda belirtmesi koşuluyla Kurucu'nun Yatırım Komitesi'ne GYF Tebliği uyarınca zorunlu olarak belirlediği Yatırım Komitesi üyeleri ilgili sürelerle uymadan da karar alabilir.

10. YÖNETİCİ'NİN SORUMLULUĞU

- 10.1.** Yönetici, Fon'un yönetiminden GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi kapsamında ve bunların gereği olarak sorumludur.
- 10.2.** Yönetici;

- a) GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde Yatırım Komitesi'nin yetkisine bırakılan konularda Yatırım Komitesi'nin alacağı yazılı bir karar üzerine ve bu kararlara uygun olarak hareket edecektir ve,
- b) Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi, Fon'un işleyişi ve faaliyetleri ile ilgili Yatırım Komitesi'nin kararlarına uyum sağlayacaktır.

Ancak; İhraç Sözleşmesi'nde yer alan hükümlere rağmen Yönetici, ilgili Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'ni açıkça ihlal eden Yatırım Komitesi kararlarını uygulamayı reddetme hakkına sahiptir.

- 10.3.** Fon Süresi boyunca, Gayrimenkul Yatırımları'nın farklı platformlar aracılığı ile devam ettirilebilmesi amacı ile Yönetici tarafından başka fonlar kurulabilir. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını, objektif iyi niyet kuralları uyarınca, ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, Fon'un yöneticisi olması ve/veya Yatırım Komitesi'nde yer alması nedeniyle elde ettiği Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin Gizli Bilgiler'i yöneticisi olduğu diğer fonlarda kullanmayacağını beyan ve taahhüt eder. Kurucu/Yönetici, yönetimindeki fonlar arasında Fon aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Bununla birlikte Yönetici, tamamen kendi takdirinde olmak üzere ve olası çıkar çatışmalarını gözetmek kaydıyla, Fon adına yatırım yaptığı veya yapmayı değerlendirdiği varlıklara yöneticisi olduğu başka fonlar adına da yatırımda bulunabilir.

Sorumluluğun Sınırlandırılması

- 10.4.** A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'ın belirlediği Yatırım Komitesi üyelerinin, Yatırım Komitesi'nde almış oldukları tüm kararlar ve Yönetici'ye verecekleri talimatlar, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'ne uyumlu olmak zorundadır. Aksine olan talimat veya kararları, gerekçelerini bildirmek suretiyle, Yönetici'nin uygulamama hakkı saklıdır. Yönetici, uygulamama hakkını kullanmadığı durumlarda da Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi ile uyumlu olmadığını değerlendirdiği karar ve talimatları A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'a yazılı olarak bildirmekle sorumludur.

- 10.5.** İhraç Sözleşmesi'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Yönetici, Yönetici'nin yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi'nde görev alan üyeler;

- i. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerinin esaslı bir biçimde ihlal edildiğinin ve bu ihlalin Fon veya Yatırımcılar nezdinde olumsuz maddi ya da itibar kaybına (manevi zarara) yol açtığı ve ya kötü niyetle işlendiğinin yargı yetkisine sahip bir hakem heyeti, kesinleşmiş ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam tarafından tespit edilmesi,
- ii. Yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerinin hile, ağır kusur ve kasıt ile işlendiğinin yargı yetkisine sahip bir hakem heyeti, kesinleşmiş ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam tarafından tespit edilmesi,

hâlleri dışında Yatırımcılar'a ve/veya Fon'a karşı sorumlu olmazlar.

- 10.6.** Yönetici, Yönetici'nin yönetim kurulu üyeleri ile Yatırım Komitesi'nde görev alan üyeler; Fon ile ilgili konularla veya durumlarla ilgili olarak Yatırım Komitesi'nin ve Yönetici'nin verdiği kararların sonucu olarak, Fon ile akdedilen her türlü sözleşme veya Fon'un operasyon, ticari iş veya faaliyetleri ile Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'na ilişkin Fon'un temsili çerçevesinde doğan veya doğabilecek her türlü sorumluluk, dava, takip, iddia, masraf, talep, zarar

ve harcamaları; ilk önce Fon'a; Fon'dan karşılanamayan kısmını ise Yatırımcılar'a rücu ederler. Yatırımcılar'ın bu tazmin yükümlülüklerinin azami sınırı, Yatırımcılar'ın Pay Alım Talimatı'na konu edilmiş ve vadesi gelmesine rağmen Fon'a halen aktarılmamış Alım Bedeli tutarlarıyla sınırlıdır. Pay Alım Talimatı'na konu edilmiş ve vadesi gelmesine rağmen Fon'a halen aktarılmamış Alım Bedeli bu tazmin yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli olmaz ise Yatırımcılar'ın şahsi malvarlıklarına gidilmesi söz konusu olmayacaktır.

11. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR

- 11.1.** Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dâhil olmak üzere Fon'a İlişkin Giderler, Fon malvarlığından karşılanır. Şüpheyi mahal vermemek adına, Yönetici veya iştirakleri, Fon'un kuruluşuna ilişkin masrafları Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla Fon'a rücu edebilir.
- 11.2.** Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde aksi belirtilmedikçe, Yönetici'nin Fon dışındaki faaliyetleriyle ilgili olan genel giderleri ve idari masraflarından, Yönetici'nin ve iştiraklerinin çalışanlarının maaşları gibi giderlerden sorumlu olmayacaktır.
- 11.3.** Fon'dan karşılanan Yönetim Ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık %20 (yüzde yirmi)'dir.
- 11.4.** Her Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmaması, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti hâlinde aşan tutar ilgili Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve tahakkuk tarihini takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden Hesap Dönem'inin toplam gider oranı hesaplanmasında, toplam giderlerden düşülür.

Yönetim Ücreti

- 11.5.** Yönetici, Fon'un yönetim hizmetlerinin karşılığı olarak, Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon Toplam Değeri'nin %2 (yüzde iki)'si oranında yıllık Yönetim Ücreti'ne hak kazanacaktır.
- 11.6.** İlk Kapanış'tan itibaren ilgili Hesap Dönemi sonuna denk gelen yıllık Yönetim Ücreti oransal olarak hesaplanır.
- 11.7.** Yönetim Ücreti günlük olarak tahakkuk ettirilecek ve tahsil edileceği aylık dönemin son İş Günü'nden itibaren 7 (yedi) İş Günü Yönetici'ye Fon'dan ödenecektir.
- 11.8.** Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

12. DAĞITIMLAR

- 12.1.** Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır.
- 12.2.** Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nı İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen Katılma Payı itfa usullerine uygun olarak Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile Fon'un finansal

durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak kâr dağıtımı yapılabilir. Dağıtım yapılması hâlinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir ve Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.

12.3. Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını Yatırım Komitesi'nin kararı ile,

- i. Yatırım Dönemi içinde kalmak koşuluyla, yeni yatırımlara yönlendirilebilir.
- ii. Yatırımcılar'a dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

12.4. Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra, her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kârda imtiyazlı dağıtım payı hakkı saklı kalmak üzere, Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi, kârda imtiyazlı dağıtım payının yanında sahip olduğu Katılma Payı oranında Yatırımcı sıfatı ile dağıtımlara ayrıca hak kazanır.

12.5. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, tasfiyesi sırasında yapılanlar da dâhil olmak üzere, nakit, Türk Lirası cinsinden ve banka transferi ile yapılacaktır.

Dağıtım Anahtar ve Kârda İmtiyazlı Dağıtım Payı

12.6. Fon'un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda, dağıtılabılır tutar, Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrası her bir Yatırımcı için aşağıdaki dağıtım anahtarı çerçevesinde her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kârda imtiyazlı dağıtım payına hak kazanıp kazanmadığı tespit edilir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım yapılır:

- i) İlk olarak, dağıtılabılır tutarın %100 (yüzde yüz)'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı Yatırımcı'nın toplam Alım Bedeli'ne eşit oluncaya kadar;
- ii) İkinci olarak, kalan dağıtılabılır tutarın %100 (yüzde yüz)'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarı söz konusu Yatırımcı'nın Eşik Getirisi'ne eşit oluncaya kadar;
- iii) Daha sonra, kalan dağıtılabılır tutarın %50 (yüzde elli)'si A Grubu Katılma Payı Sahipleri'ne sahip oldukları A Grubu Katılma Payları oranında kârda imtiyazlı dağıtım payı olarak; %50 (yüzde elli)'si Yatırımcı'ya Fon'daki Katılma Payı oranında,

dağıtılır.

12.7. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan Katılma Payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere yapılacak her dağıtımda; dağıtım anahtarına uygun olarak her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kârda imtiyazlı dağıtım payına hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilir ve herhangi bir dağıtımda A Grubu Katılma Payı Sahibi için kârda imtiyazlı dağıtım payı oluşmaması

durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da dağıtılabilir tutara eklenerek hesaplama yapılır.

- 12.8.** Kârda imtiyazlı dağıtım payı her bir Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden ayrı ayrı takip edilir ve Katılma Payı iadesinde bulunulması durumunda iadede bulunan Yatırımcı için Fon'a iade edilen Katılma Payları üzerinden hesaplanır.
- 12.9.** Yatırımcı'ya yapılacak dağıtımlarda , dağıtım tarihinden 1 (bir) İş Günü önce açıklanan TCMB ABD Doları döviz alış kuru ve her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kârda imtiyazlı dağıtım payı hesaplamaları dikkate alınır.

Erken Dağıtım

- 12.10.** Erken Dağıtım kararı alınması durumunda, Yönetici bu kararı en geç kararın alınmasını takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtaları ile bildirmek zorundadır.
- 12.11.** Erken Dağıtım hâllerinde, her bir Yatırımcı'nın Erken Dağıtım çerçevesinde Fon'a iade edeceği Katılma Payları için Fon'a satım talimatı vermiş olduğu kabul edilir ve Erken Dağıtım hâllerinde satım talimatları yatırımcılar adına Yönetici tarafından oluşturulur. Yönetici, herhangi bir Yatırımcı'yı, Katılma Payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapması için zorlayamaz.
- 12.12.** Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesi ön kararı doğrultusunda Yönetici'nin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihi takip eden ilk Fiyat Raporu'nda hesaplanan Katılma Payı birim pay fiyatı, Katılma Payı geri alım fiyatı olarak kullanılır ve dağıtılacak tutar Yatırımcılar'ın hesaplarına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim pay fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

Tasfiye Dönemi Dağıtımları

- 12.13.** Tasfiye Dönemi'nde dağıtımlar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Tasfiye döneminde, Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Ayni Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine uyularak yapılacak değerleme sonrası bulunacak Ayni Değer değeri yukarıda belirlenen dağıtım anahtarının işletilmesinde dikkate alınır. Yapılacak hesaplama neticesinde her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin kârda imtiyazlı dağıtım payına hak kazandığı tespit edilirse, Ayni Değer'in dağıtımı da dağıtım anahtarında belirlenen sıra ve öncelikle yapılır.
- 12.14.** Tasfiye Dönemi'nin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin Fon'dan tahsil etmiş olduğu kârda imtiyazlı dağıtım payını toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, Tasfiye Dönemi sonunda yapılsaydı her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin tahsil edeceği kârda imtiyazlı dağıtım payını aşması durumunda, aşan kısım her bir A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından tahsil oranlarına mütenasip olarak her türlü Vergi ve yasal faizi ile birlikte, sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a dağıtılmak üzere Fon'a iade edilecektir.

13. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 13.1.** Fon'un Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.

13.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumlu olacaktır.

13.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

14. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

14.1. Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak GYF Tebliği ile Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

14.2. Fon Portföy Değeri'nin belirlenmesi esasları hakkında Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

15. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

15.1. Yürürlükteki Mevzuat ve İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından tespit edilen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir.

15.2. Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

15.3. Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Bilgilendirme Dokümanları, bu İhraç Belgesi'nin diğer hükümleri ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri saklıdır.

16. FON'UN TASFİYESİ

16.1. İhraç Sözleşmesi'nde Tasfiye Dönemi'ne ilişkin gerçekleştirilen diğer düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Yürürlükteki Mevzuat ile Bilgilendirme Dokümanları hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

17. DİĞER HUSUSLAR

İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

17.1. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- a) Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;
- b) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi;
- c) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

hariç olmak üzere, her türlü değişiklik Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. Şüpheyi mahal vermemek adına Yönetici, Yürürlükteki Mevzuat, bir hakem heyeti veya ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam karar veya talimatı gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir

hükümünün tadilinin gerekmesi hâlinde, diğer Taraflar'a önceden En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

- 17.2.** İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin herhangi bir Yatırımcı'nın haklarını, değişiklik öncesine göre adil davranış (*fair treatment*) prensibine aykırı olarak diğer Yatırımcılar'a nazaran ayrımcılık oluşturacak şekilde olumsuz yönde etkileyen veya Yatırımcı için Önemli Olumsuz Etki yaratan ilgili Yatırımcı'nın onayı olmaksızın ilgili değişiklik bahsi geçen Yatırımcı için geçerli olmaz.
- 17.3.** Fon'un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi şartlarında değişiklik yapılması hâlinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.

Bilgilendirme Dokümanları'nın Değiştirilmesi

- 17.4.** Bilgilendirme Dokümanları'nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı'yı bağlar.

Ek Protokoller

- 17.5.** Yönetici, Yatırım Komitesi'nin onayı ile diğer Yatırımcılar'ın Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nden doğan haklarına hâlel getirmeksizin adil davranış (*fair treatment*) prensibi çerçevesinde ve çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli özeni göstererek Fon adına, bir kısım Yatırımcılar ile aşağıda düzenlenen konularda, ek protokol akdederek kendilerine İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklananlar dışında veya yanında bazı yan hak ve yükümlülükler tanıyabilir:
- Finansal raporlara ve/veya özel ve talebe bağlı raporlamalara ilişkin hususlar,
 - Yatırımcı sıfatıyla hareket eden kamu iktisadi teşebbüsleri veya kamu iktisadi teşebbüsleri dâhil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere kamu işletmeleri de dâhil kamu kurum ve kuruluşları ile yapılabilecek ek protokollerle sınırlı olmak üzere temerrüde ilişkin hususlar,
 - İdari, vergisel veya diğer düzenleyici hukuki düzenlemeler gereği aynı veya benzer hukuki durumdaki Yatırımcılar'a verilen haklardan daha avantajlı olmayacak şekilde idari, vergisel veya diğer düzenleyici hukuki gereksinimlerinden kaynaklanan konular,
 - Daha önce imzalanan ek bir protokol aracılığıyla farklı Yatırımcılar'a tanınan belirli yan hak ve yan edim yükümlülükleri ile aynı veya benzer hususlar,
 - Belirli bir tarihten önce Fon'a katılan veya İlişkili Taraflar'ı ile birlikte belirli bir eşik miktarının üzerinde katılım sağlayan Yatırımcılar'a tanınabilecek özel ekonomik haklar,
 - Fon'un yönetimi veya Fon'un alacağı hizmetlere ilişkin A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin, İlişkili Tarafları'nın, çalışanlarının veya danışmanlarının hak ve yükümlülüklerini düzenleyen konular,
 - Yürürlükteki Mevzuat'tan kaynaklanan zorunlu hususlar.

Gizlilik

- 17.6.** Taraflar'dan her biri, Taraflar'ın birbirleriyle paylaştıkları diğer Gizli Bilgiler'in gizli olduğunu kabul eder. Taraflarca aksi kabul edilmedikçe, Taraflar'dan hiçbirisi diğer Taraf'ın önceden yazılı muvafakatini almaksızın hiçbir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde bir diğer Kişi'ye vermemeyi, herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi ve kullanmamayı kabul etmektedir.
- 17.7.** Herhangi bir Taraf ("**İhlal Eden Taraf**"), diğer Taraf'a ("**Gizli Bilgi Sahibi**") ait herhangi bir

Gizli Bilgi'yi izinsiz bir şekilde ifşa ederse, bu durumu durumdan haberdar olduğunda Gizli Bilgi Sahibi'ne derhâl ve yazılı olarak rapor edecektir. İhlal Eden Taraf, ifşasına neden olduğu Gizli Bilgi ile ilgili olarak açılacak hukuki ve cezai davalarda Gizli Bilgi Sahibi ile iş birliğinde bulunacaktır. İhlal Eden Taraf, Gizli Bilgi'nin izinsiz bir şekilde ifşa edilmesinin, kullanılmasının veya elden çıkarılmasının, Gizli Bilgi Sahibi açısından, tamiri olanaksız zarara ve önemli hasara yol açacağını bilmektedir. Bu nedenle, gizlilik yükümlülüğünün ihlali hâlinde, İhlal Eden Taraf, belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla, Gizli Bilgi Sahibi'nin bu ihlalden doğan giderlerinin, masraflarının, vekalet ücretlerinin tazmin edilmesi dâhil olmak üzere her türlü zararını ilk talepte tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Devir Yasağı

17.8. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

Süre ve Sona Erme

17.9. Bu İhraç Sözleşmesi, değişikliklere ilişkin yukarıda düzenlenen 15.1. madde hükmü saklı kalmak üzere, kural olarak, Fon ticaret sicilinden terkin edilmediği veya Taraflar'ın tamamının İhraç Sözleşmesi'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamadığı sürece, Fon Süresi boyunca geçerli olacaktır.

17.10. İmza Sayfası'nda bahsi geçen Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı açısından Yönetici tarafından İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sebeplere dayalı olarak sona erdirilmesi hâlinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir.

Feragat

17.11. Taraflar'dan herhangi birinin İhraç Sözleşmesi 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. İhraç Sözleşmesi'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

Sözleşmeye Katılım

17.12. Yatırımcı, yeni Yatırımcılar'ın İhraç Sözleşmesi'nde esasları düzenlenen usule uygun olarak Fon'a girişine rıza göstermektedir ve Fon'a yeni Yatırımcı kabulü için Yönetici tarafından makul ölçüde talep edilebilecek işlemleri yerine getirmeyi, Yönetici'nin yeni Yatırımcı'nın Fon'a kabulü için gerekli olan işlemleri Fon adına ve diğer Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın tek başına yapabileceğini, yeni Yatırımcı'nın bu İhraç Sözleşmesi'ni veya Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalamak suretiyle mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'un Yatırımcı'sı ve bu İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini kabul ve beyan etmiştir.

Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

17.13. İhraç Sözleşmesi, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.

17.14. Taraflar arasında İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya İhraç Sözleşmesi ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti

tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak 3 (üç) Kişilik hakem kurulu tarafından tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

- 17.15.** 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. Kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dâhil 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.
- 17.16.** Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her 2 (iki) hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde 3. (üçüncü) hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde 3. (üçüncü) bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

Ekler

- 17.17.** Her biri bu İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Tanımlar ve Yorum Kuralları

Ek-2: Pay Alım Talimatı Formu

Ek-3: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-4: Devir Protokolü Taslağı

Ek-5: Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı'nın Fon'a İadesine İlişkin Onay Formu

Ek-6: Kâr Dağıtımında İmtiyaz Hakkına İlişkin Beyan

İmza

- 17.18.** Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından,
- İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte veya,
 - Pay Alım Talimatı Formu'nda belirtilen tarihte veya,
 - Devir Protokolü'nde belirtilen tarihte,
- Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Yatırımcı'ya teslim edilmiştir.

EKLER

EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

1. Tanımlar

Aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler.

- A Grubu Katılma Payı** : Yalnızca *** TC Kimlik numaralı Y... A.... ve *** TC Kimlik numaralı G..... P.....'e tahsisli olarak ihraç edilecek olan ve Yatırım Komitesi'ne oyda imtiyazlı 2 (iki) üye aday gösterme ve görevden alma ile kâr dağıtımında imtiyaz hakkını haiz Katılma Payı grubunu ifade eder.
- A Grubu Katılma Payı Sahibi** : A Grubu Katılma Payı'na sahip olan Yatırımcı'yı ifade eder.
- ABD Doları** : Amerika Birleşik Devletleri yasal para birimini ifade eder.
- Alım Bedeli** : Pay Alım Talimatı veren herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi Sözleşmesi'nde belirlenen koşullara uygun olarak, fiilen Fon'a aktardığı ödemeyi ifade eder.
- Ayni Değer** : GYF Tebliği uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla Katılma Payı satın alınmasını mümkün kılan; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ya da bu bağımsız bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmeler veya gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle ayni katılıma izin verilen unsurlar ile bu unsurlara ilişkin her türlü tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı** : Fon'da herhangi bir imtiyazı haiz bulunmayan Katılma Payı grubunu ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı Sahibi** : B Grubu Katılma Payı'na sahip olan Yatırımcı'yı ifade eder.
- Bilgilendirme Dokümanları** : Fon'un İçtüzük ile İhraç Belgesi'ni ifade eder.
- Denkleştirme** : İhraç Sözleşmesi'nde kendine verilen anlamı ifade eder.
- Devir** : Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir malî ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi'ye devri veya Katılma Payları'nın tamamının

veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir takyidatın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. Bu bakımdan “devreden”, “devralan” veya “devretmek” gibi Devir ile ilgili terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.

Devir Protokolü : Yatırım Komitesi’nin ön kararı ve Yönetici’nin Katılma Payı’nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra devralanın İhraç Sözleşmesi’ne taraf olabilmesi için, Yönetici ile devralan arasında imzalanacak olan **Ek-4**’te yer alan protokolü ifade eder.

En Uygun Haberleşme Vastası GYF Tebliği çerçevesinde en uygun haberleşme vasıtası olarak düzenlenen KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ile ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımını ifade eder.

Erken Dağıtım : Fon’un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları’ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı’nın Fon Portföyü’ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon’un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon’da nakit fazlası oluşması durumunda dağıtılabılır tutarın, Katılma Payı sahiplerinin Katılma Payları’nı Fon’a iade etmeleri suretiyle Katılma Payları oranında Katılma Payı sahiplerine, Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici yönetim kurulu kararı ile dağıtılmasını ifade eder.

Eşik Getiri : Her bir Yatırımcı özelinde ayrı ayrı takip edilecek olan ve Yatırımcı’nın farklı tarihlerde Fon’a aktardığı Alım Bedeli tutarlarına ilişkin gerçekleşme tarihinden 1 (bir) İş Günü önce açıklanan TCMB ABD Doları döviz alış kuruna bölünmesi sonucunda ulaşılan ABD Doları cinsinden tutarlar toplamının Fon’dan yapılan dağıtımlar ile ilgili Yatırımcı’ya geri ödendiği tarihe kadar, yıllık %8 (yüzde sekiz) uygulanarak hesaplanan basit getiriye ifade eder.

Finansal Raporlama Tebliği : 30.12.2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile bu Tebliğde değişiklik

ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

- Fon** : İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.
- Fon Birim Pay Değeri** : Son değerleme raporunda belirlenen Fon Toplam Değeri'nin Fon'un toplam Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen değeri ifade eder.
- Fon Portföy Değeri** : Kurucu tarafından Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde hesaplanan Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.
- Fon Portföyü** : GYF Tebliği'ne uygun olarak Fon'un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı, komisyon, gecikme zammı ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.
- Fon Süresi** : Yatırım Komitesi'nin kararı ile Yönetici tarafından uzatılabilen İhraç Belgesi'nde belirlenen Fon'un süresini ifade eder.
- Fon Toplam Değeri** : Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri'ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
- Fon'a İlişkin Giderler** : Fon Portföyü'nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak ve Yönetim Ücreti dâhil Fon'a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan İktisadî ve İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen giderleri ifade eder.
- Gayrimenkul Yatırımı** : GYF Tebliği'ne göre gayrimenkul yatırım fonlarının Gayrimenkul Yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımını ifade eder.
- Gizli Bilgi** : Yazılı halde, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen Yönetici'nin, Taraflar'dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, Hesaplar'ı, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, malî tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları,

izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ile ilgili bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer işlem belgeleri de dâhil, Yönetici, Taraflar'dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

GYF Tebliği

: 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

Halef

: Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Kişiler'in malvarlığının miras yolu ile geçişi hükümleri çerçevesinde Yatırımcı'nın vefatıyla, vefat eden Yatırımcı'nın Katılma Payları'nı külli halefiyet yoluyla iktisap eden, varis, mirasçı veya vasiyet alacaklısını ifade eder.

Hesaplar

: Yönetici tarafından Türk Lirası cinsinden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan malî tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve bağımsız denetçinin denetimini de içeren 6 (altı) aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder. Bu tanım çerçevesinde finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri; portföy raporları ise fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.

Hesap Dönemi

: Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi'ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.

İçtüzük

: Fon'un SPK onaylı içtüzüğünü ve bu İçtüzük'te değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

İhraç Belgesi

: Fon'un ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi'nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

İhraç Sözleşmesi

: GYF Tebliği'nde belirlenen asgari içeriğe uygun olarak hazırlanan Fon ile Yatırımcılar arasında bireysel veya toplu

olarak akdedilen standart sözleşmeyi ve buna ilişkin değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

- İlk Kapanış** : Fon'dan yapılan ilk Katılma Payı satışı tarihini ifade eder.
- İlişkili Taraf** : i. Herhangi bir tüzel kişi ile ilgili kullanıldığında, bu tüzel kişinin iştiraklerini, grup şirketlerini, bu tüzel kişiyi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, yönetim kurulu üyelerini, bu kişilerin iştiraklerini ve kurduğu ve/veya yöneticisi olduğu fonları; ayrıca söz konusu tüzel kişinin Kontrol'ü altında olan veya bu tüzel kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- ii. Herhangi bir gerçek kişi ile ilgili kullanıldığında, bu gerçek kişinin aile üyelerini (eş, çocuk, ebeveyn), bu kişiyi doğrudan veya dolaylı olarak Kontrol edenleri, bu kişinin kurduğu ve/veya yönettiği fonları, bu kişinin Kontrol'ü altında olan veya bu kişi ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- iii. Herhangi bir fon ile ilgili kullanıldığında, bu fonu yöneten, Kontrol eden veya Fon'un kurucusu veya yönetici olan Kişiler'i; Fon'un yatırım yaptığı ve Kontrol'ü altında olan Kişiler'i veya bu fon ile birlikte ortak Kontrol altında bulunan herhangi bir diğer Kişi'yi;
- ifade eder.
- İmza Sayfası** : İmza Sayfası olarak yer alan bölümü ifade eder.
- İş Günü** : Türkiye Cumhuriyeti'nde bankaların (Cumartesi ve Pazar günleri ile dini ve resmi tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.
- Kanun veya SPKn** : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Katılma Payı** : Fon'un ihraç edeceği her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
- KAP** : Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.
- Kişi** : Herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu,

fonu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, Resmî Makamı veya bir alt kuruluşu ile Yürürlükteki Mevzuat gereği tüzel kişiliği bulunmadığı addedilmekle birlikte sınırlı hâllerde hak veya fiil veya tasarruf ehliyetine sahip olduğu kabul edilen herhangi bir oluşumu ifade eder.

Kontrol

- : Bir Kişi'nin yönetime ilişkin kararlarının alınmasında etkili olmayı; herhangi bir şüpheye mahal vermemek adına, bir tüzel kişinin sermayesinin %50 (yüzde elli)'sinden daha fazlasına sahip olunması ile bu tanım kapsamında “*Kontrol*” sözcüğü (“*kontrol etme*”, “*kontrol edilme*” ve “*ortak kontrolü altında*” terimleri de dâhil) herhangi bir taraf bakımından kullanıldığında, söz konusu tarafın ister oy hakkına sahip menkul kıymetler isterse sermayedeki pay, anlaşma yoluyla veyahut başka şekilde doğrudan veya dolaylı olarak yönetim ilkelerini yönetme veya yönettirme tam yetkisine sahip olmasını ifade eder.

Kurucu

- : Fon'un kurucusu olan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.

Kurul veya SPK

- : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.

MASAK

- : Mali Suçları Araştırma Kurulu'nu ifade eder.

MKK

- : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.

Nitelikli Yatırımcı

- : Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) ve SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel yatırımcılar ile 15.02.2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişiler'i ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.

Önemli Olumsuz Etki

- : Fon şartlarında yapılan değişiklikler sonucunda Yatırımcı'nın, Fon'a yaptığı yatırımdan beklediği finansal getirinin önemli ölçüde azalmasına; Fon yatırımı çerçevesinde maruz kaldığı risk seviyesinin önemli ölçüde artmasına veya yatırımı üzerindeki kontrolünün ciddi şekilde olumsuz yönde etkilenmesine neden olan beklenmeyen ve önemli bir olumsuz

etki yaşamasını ifade eder. Bu çerçevede, aşağıdaki durumlar Önemli Olumsuz Etki'ye yol açabilir:

- i. Fon'un yatırım stratejisinde daha riskli varlıklara yönelinecek değişiklikler yapılması,
- ii. Fon'a İlişkin Giderler'e yeni kalemler eklenmesi,
- iii. Fon toplam gider oranının arttırılması,
- iv. Yönetim Ücreti'nin artırılması veya hesaplanma yönteminin Yatırımcılar'ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
- v. Performans ücretinin artırılması veya hesaplanma yönteminin Yatırımcılar'ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
- vi. Fon'dan yapılacak dağıtımlara ilişkin şartların, Yatırımcı'nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hale gelmesi,
- vii. Fon'da mevcut olan Yatırımcı itfa haklarının kısıtlanması,
- viii. Katılma Payları'nın Devir'inin ağırlaştırılması,
- ix. Fon Süresi'nin uzatılması.

- Pay Alım Talimatı** : Fon Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla, **Ek-2'**de belirtilen formu imzalamak suretiyle, Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından tek seferde Fon'a aktarılması sonucunu doğuran talimatı ifade eder.
- Portföy Saklayıcısı** : Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Bilgilendirme Dokümanları'nda açıklanan saklama kuruluşunu ifade eder.
- Portföy Yönetim Tebliği** : 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- Resmî Makam** : Yetkili devlet, idari, denetleyici, düzenleyici, adli, belirleyici, cezalandırıcı, icra veya vergi daireleri, ulusal, bölgesel ya da yerel makam, temsilcilik, kurul, komisyon, daire, bakanlık, herhangi bir yargı yetkisine ait mahkeme veya yargıç kürsüsü ve/veya bunların alt bölümlerini ifade eder.
- Saklama Tebliği** : 02.07.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette

Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ’de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

- TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- TCMB** : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nı ifade eder.
- TTK** : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Üçüncü Kişi** : Kullanıldığı yere göre İhraç Sözleşmesi’nin Taraf’ı olmayan Kişi’yi ifade eder.
- Vergi** : Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve BSMV de dâhil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme zammı da dâhil olmak üzere) ifade eder.
- Yatırım Dönemi** : İlk Kapanış’tan itibaren Tasfiye Dönemi’nin başlangıcına kadar olan süreyi ifade eder.
- Yatırım Komitesi** : GYF Tebliği’nin 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar dâhilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.
- Yatırımcı** : Fon’dan Katılma Payları satın alarak Fon’a katılan ve İhraç Sözleşmesi’nin tarafı olan yatırımcıyı ifade eder.
- Yatırımcı Kabul Dönemi** : İlk Kapanış’tan itibaren 12 (on iki) ay olan süreyi ifade eder.
- Yönetici** : Fon’un yöneticisi olan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.’yi ifade eder.
- Yönetim Ücreti** : Aşağıda belirtilen Fon’un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanacak olan ücreti ifade eder:
- Fon’un yönetilmesi,
 - İtfa ve ihraç taleplerinin yönetilmesi,

- c. Fon'un idaresi, muhasebesi ve ödemelerinin gerçekleştirilmesi,
- d. Fon'un raporlamalarının yapılması,
- e. Yatırımcı ilişkilerinin yürütülmesi,
- f. SPK ile ilişkilerin yönetilmesi,
- g. Fon Portföyü'nün sürekli izlenmesi,
- h. Yatırım amaç ve stratejisine göre Fon'un idare ve yönetimi ile ilgili gerekli olabilecek diğer hizmetler.

Yürürlükteki Mevzuat : Yürürlükte olan ve mahkeme dışında herhangi bir düzenleyici kurum tarafından kanunla düzenlenmiş, benimsenmiş, yayımlanmış, uygulanmış veya takip edilen ilgili Türk hukuku, tebliğ, kural, karar, yönetmelik, yönerge, emir, karar veya usulü ifade eder.

2. Yorum Kuralları

- 2.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması hâlinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.2.** Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünün ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dâhil edilmiştir.
- 2.3.** Aksi düzenlenmedikçe, Yürürlükteki Mevzuat'ın herhangi birine veya bir kısmına veya hukuki anlaşma, sözleşme ya da benzeri yasal belgeye yapılan atıf, atıf yapılan Yürürlükteki Mevzuat veya hukuki anlaşma, sözleşmenin ya da benzeri yasal belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.
- 2.4.** Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir Kişi'ye yapılan atıflar söz konusu Kişi'nin külli ve cüzi haleflerini de içerir ve herhangi bir Resmî Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar.
- 2.5.** Kurucu'ya atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Yönetici ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Kurucu ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Kurucu'ya atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Sadece Kurucu'ya veya Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında hem Kurucu hem de Yönetici ile ilgili veya her ikisinin tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde hem Kurucu'ya hem de Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır.
- 2.6.** İş Günü olduğu belirtilmediği sürece, günlere yapılan atıflar takvim günlerini, haftalara, aylara veya yıllara yapılan atıflar ise takvim haftalarını, aylarını veya yıllarını ifade eder.

EK 2 – PAY ALIM TALİMATI FORMU

TARİH:		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
YATIRIMCI KATEGORİSİ		
Bireysel Nitelikli Yatırımcı ☐		Kurumsal Nitelikli Yatırımcı ☐
Pay Alım Talimatı Tutarı _____ (yazı ile) – Türk Lirası TARİH – KAŞE – İMZA		
* Bu formu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") Pay Alım Talimatı verdiğimi ve işbu Formu imzalayarak Fon'un Kurucu ve Yöneticisi İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş., Fon, ve diğer Fon yatırımcıları arasında imzalanmış 15.08.2025 tarihli İhraç Sözleşmesi'nin tarafı hâline geldiğimi; İhraç Belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen süre ve koşullara uygun olarak bu verdiğim Pay Alım Talimatı uyarınca Fon'a ödeyeceğimi taahhüt ettiğim nakdi ödeyeceğimi; A Grubu katılma payı sahibi yatırımcının kâr dağıtımında imtiyaz hakkına ilişkin usul ve esasların tarafıma bildirildiğini ve bu esasları kabul ettiğimi ve Ek'li nitelikli yatırımcı beyanının doğruluğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.		
Sözleşmeye Katılım		
1. Amaç ve Yorum Kuralları		
İşbu form, formda bilgileri verilen Yatırımcı'nın, Fon'un 15.08.2025 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne taraf olması ve İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerinin Yatırımcı için bağlayıcı olmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Formda imzası bulunan Taraflar, formun Fon'un İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğunu ve aksi belirtilmediği sürece İhraç Sözleşmesi'nde yer alan tanımlar ve yorumların burada da aynen geçerli olacağı konusunda mutabıktır.		
2. Sözleşmeye Katılım		
Yatırımcı,		
a. İhraç Sözleşmesi'nin bir kopyasının kendisine temin edildiğini, b. İhraç Sözleşmesi'nin tamamını okuduğunu, c. İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olduğunu, d. İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerine uygun davranacağını, e. İşbu Pay Alım Talimatı Formu'nu imzalanmasını takiben, Portföy Saklayıcısı yahut dağıtım kuruluşu tarafından, anılan kuruluşlar nezdinde hesap açılmasının MASAK düzenlemelerine ve/veya		

Yürürlükteki Mevzuat'a aykırılık nedeni ile ve/veya herhangi bir nedenle reddedilmesi hâlinde Katılma Payı iktisabının mümkün olamayacağını bildiğini ve bu halde verdiği Pay Alım Talimatı'nın kendiliğinden geçersiz hale geleceğini; İhraç Sözleşmesi'nin kendiliğinden sona ereceğini ve tüm sorumluluğun kendine ait olacağını; kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. 3. Yürürlük Fon'un İhraç Sözleşmesi, Yatırımcı'nın Fon'a kabulünün usulüne uygun olarak tamamlanması ile yürürlüğe girecektir.				
Ek – 1 : Nitelikli Yatırımcı Beyanı Ek – 2 : İhraç Sözleşmesi				
<table><tr><td>İmza</td><td>Kaşe</td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>	İmza	Kaşe	 	
İmza	Kaşe			

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı :

İmza :

Kaşe :

EK 3 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan ben, [XXX], İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("Katılma Payları") iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un Kurucu'su konumundaki İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.'ye sunar,

- 1) Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin Fon İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") tarafından onaylanmasının, ihracının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
- 3) Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
- 4) "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Yönetici ile ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
- 5) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihracçı hakkında bilgileri ihraççıdan, Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nden ve İhraç Sözleşmesi'nden öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 6) İhraç edilen Katılma Payları'nın sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 7) Bu yatırıma karar vermeden önce ihracının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 8) İhraçının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle kâr payı oranı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Payları'nın piyasa riski, kâr payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihracçıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,
- 10) Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Kurucu'nun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar

dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan birine veya Kurucu'nun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcı'ya devri hâlinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucu'ya bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

14) Bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını, bu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı,

kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

BEYANDA BULUNAN NİTELİKLİ YATIRIMCI:

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Adresi :

Tarih :

İmza :

EK 4 – DEVİR PROTOKOLÜ

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. ("**Kurucu**") tarafından gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [XXX] ("**Devralan**") [XXX]'den ("**Devreden**") [XXX] tarihi itibarıyla [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır.

Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Kurucu, Fon ve Yatırımcılar'ı arasında geçerli olan [●].[●].2025 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'ne kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

Yönetici'nin, Devralan'ın [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı'nı satın alması ve İhraç sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcılar'ı adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

1. Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [XXX] [YAZI] adet olacağını,
2. İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını;
3. Tarafına yapılacak bildirimler için aşağıdaki bilgilerimin geçerli olacağını;

Adres :

İlgili Kişi :

Faks No :

E-Posta :

kabul, beyan ve taahhüt eder.

Kurucu, Devralan'ın [XXX] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [XXX] [YAZI] karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi ve Yatırım Sözleşmesi'nin Taraf'ı hâline geldiğini Fon ve mevcut Yatırımcılar adına kabul eder.

KATILMA PAYI DEVRALAN

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :

Bu Devir Protokolü Yatırımcı tarafından yukarıda belirtilen tarihte tarafların yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Devralan'a teslim edilmiştir.

FON

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

**EK 5 – AYNI DEĞER KARŞILIĞINDA KATILMA PAYI’NIN FON’A İADESİNE İLİŞKİN
ONAY FORMU**

TARİH:		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
* Bu onay formunu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) Yatırımcı’sı sıfatıyla; - III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (“Tebliğ”) uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla Fon’a katılma payı iadesi yapılmasını mümkün kılan; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ya da bu bağımsız bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmeler veya gayrimenkule dayalı hakların (“Ayni Değer”) Fon’dan yatırımcılara devri suretiyle, Ayni Değer karşılığında Fon’a Katılma Payı iadesi yapılmasına izin verilen unsurlar kapsamında Fon’a katılma payı iadesi gerçekleştirilmesini onayladığımı, - Ayni Değer karşılığında Fon’a katılma payı iadesi yapılmasının usul ve esasları ile sonucuna ilişkin olarak Fon’un Kurucu’su/Yönetici’si İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından detaylıca bilgilendirildiğimi ve, - Bu onayımın hukuki sonuçları değerlendirerek bu onayı verdiğimi, kabul ve beyan ederim.		
İmza	Kaşe	

EK 6 – KÂR DAĞITIMINDA İMTİYAZ HAKKINA İLİŞKİN BEYAN

Bu beyanı imzalayarak yatırımcısı olduğum, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan ("Fon") yapılacak dağıtımlarda, A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kâr dağıtımında imtiyaz hakkına ilişkin olarak;

1. Fon'un içtüzük, ihraç belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nin kâr dağıtımında imtiyaz hakkına ilişkin hükümlerini inceleyerek bilgilendirildiğimi,
2. Dağıtımda imtiyazlı hakkı çerçevesinde yapılacak imtiyazlı kârın tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esasları içeren ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararını ve kâr dağıtımında imtiyaz hakkının hesaplama örneğini incelediğimi ve hüküm ve koşullarını kabul ettiğimi,

Kurucu'ya ve Fon'a karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

İmtiyazlı Kâr Dağıtımının Tahsiline İlişkin Esaslar:

Fon'dan imtiyazlı kâr dağıtımına ilişkin esaslar, Kurucu tarafından aşağıdaki şeklide belirlenmiştir:

Fon Portföyü'nden doğan tüm gelirden Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Fon'da oluşan dağıtılabilir tutar, Yatırım Komitesi kararı doğrultusunda, Yönetici tarafından Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrasında, her bir Yatırımcı bakımından aşağıdaki dağıtım anahtarı çerçevesinde A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kâr dağıtımında imtiyaz hakkına hak kazanılıp kazanılmadığı belirlenir ve bu doğrultuda aşağıdaki şekilde dağıtım gerçekleştirilir:

- (i) İlk olarak, dağıtılabilir tutarın %100'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplamı Yatırımcı'nın toplam Alım Bedeli'ne eşit oluncaya kadar;
- (ii) İkinci olarak, kalan dağıtılabilir tutarın %100'ü Yatırımcı'ya, işbu bent kapsamında yapılan kümülatif dağıtımların toplam tutarı söz konusu Yatırımcı'nın Eşik Getirisi'ne eşit oluncaya kadar;
- (iii) Daha sonra, kalan dağıtılabilir tutarın %50'si A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin Fon'da sahip oldukları Katılma Payları oranında kâr dağıtımında imtiyaz hakkı çerçevesinde; %50'si Yatırımcı'ya Fon'daki Katılma Payı oranında;

dağıtılır.

Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen durumlardan kaynaklanan Katılma Payı iadelerinde gerçekleştirilecekler de dâhil olmak üzere yapılacak her dağıtımda; dağıtım anahtarına uygun olarak A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kâr dağıtımında imtiyaz hakkı çerçevesinde dağıtıma hak kazanıp kazanmadığı kontrol edilir ve herhangi bir dağıtımda imtiyazlı kâr dağıtımını imkanı oluşmaması durumunda, bir sonraki dağıtımda önceki dağıtım tutarları da dağıtılabilir tutara eklenerek hesaplama yapılır.

Kâr dağıtımında imtiyaz, her bir Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden ayrı ayrı takip edilir ve Katılma Payı iadesinde bulunulması durumunda iadede bulunan Yatırımcı için Fon'a iade edilen Katılma Payları üzerinden hesaplanır.

Yatırımcı'ya yapılacak dağıtımlarda;her bir Yatırımcı'nın Pay Alım Talimatı çerçevesinde gerçekleştirdiği ödemelere ilişkin gerçekleşme tarihinden bir iş günü öncesinde açıklanan TCMB ABD Doları döviz alış kuru; dağıtım tarihinden bir iş günü önce açıklanan TCMB ABD Doları döviz alış kuru ve A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin kâr dağıtımında imtiyaz hakkının hesaplamalarında dikkate alınır.Tasfiye döneminin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin

Fon'dan tahsil etmiş olduğu imtiyazlı kâr dağıtımı tutarları toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, tasfiye dönemi sonunda yapılsaydı A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin tahsil edeceği imtiyazlı kâr dağıtımı tutarlarını aşması durumunda, aşan kısım A Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından tahsil oranlarına mütenasip olarak her türlü Vergi ve yasal faizi ile birlikte, sahip oldukları Katılma Payları oranında Yatırımcılar'a dağıtılmak üzere Fon'a iade edilecektir.

BEYANDA BULUNAN YATIRIMCI
Adı/Soyadı – Unvanı: Pasaport Numarası: T.C. Kimlik Numarası: Vergi Kimlik Numarası: Adresi: Tarih: İmza:

İMZA SAYFASI

FON

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :