

FONERİA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

1. SÖZLEŞME’NİN TARAFLARI

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi (“Sözleşme”), .../.../... tarihinde (“İmza Tarihi”);

(1) Bir tarafta; Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulmuş olan **Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu** (bundan böyle “Fon” olarak anılacaktır) ile;

(2) Diğer tarafta;

a. [***] adresinde mukim, [***] T.C. Kimlik Numaralı [***];

b. [***] adresinde mukim, [***] Vergi Kimlik Numaralı, [***] Ticaret Sicil Müdürlüğü’ne [***] sicil numarası ile kayıtlı [***]

(bundan böyle ayrı ayrı “Yatırımcı” ve birlikte “Yatırımcılar” olarak anılacaktır)

arasında; aşağıdaki şart ve koşullar altında tanzim ve imza olunmuştur. Fon ve Yatırımcılar ayrı ayrı “Taraflar” ve birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları : Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi’ni

BIST : Borsa İstanbul A.Ş.’yi

Finansal Raporlama Tebliği : II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği’ni

Fon : Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu

Kanun : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu

KAP : Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu

Kurucu ve/veya Yönetici : Foneria Portföy Yönetimi A.Ş.’yi

Kurul : Sermaye Piyasası Kurulu’nu

MKK : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi

Portföy Saklayıcısı : Denizbank A.Ş.’yi

PYŞ Tebliği : III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ni

Saklama Tebliği : III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği’ni

Takasbank : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’yi

Tebliğ	: III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'ni
TMS/TFRS	: Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları

3. SÖZLEŞME'NİN KONUSU

İşbu Sözleşme; Yatırımcılar ve Fon arasındaki karşılıklı hak ve yükümlülükleri ve Fon malvarlığının yönetimine ilişkin esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir. İşbu Sözleşme'nin bir örneği Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen Portföy Saklayıcısı'na iletilecek olup, bir örneği ise KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yayımlanacaktır.

Şöyle ki;

- i. İşbu Sözleşme'de bulunan hükümlerin fon içtüzüğü ve ihraç belgesi ile çelişmesi halinde, içtüzük ve ihraç belgesi hükümleri üstün tutulacaktır.
- ii. İchtüzük ve ihraç belgesi arasında herhangi bir çelişki olması halinde içtüzük üstün kabul edilecektir.
- iii. İşbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hususlarda Bilgilendirme Dokümanlarında belirtilen hükümler uygulanacaktır. Ayrıca Taraflar; Bilgilendirme Dokümanları, Kanun ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümler'inin kıyasen uygulanacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.
- iv. Fon; diğer Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'den doğan haklarına hâlel getirilmeksizin, bir kısım Yatırımcılar ile ek protokol akdederek bu Yatırımcılar'a özel yan haklar ve yükümlülükler tahsis edebilecektir.

Bu kapsamda Taraflar aşağıda yer alan hükümler konusunda mutabık kaldıklarını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, endüstriyel tesis, depo, antrepo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir.

Yatırımcı'nın menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Tüm yatırımlar, Tebliğ'in 18., 18/A ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınabilir.

Yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım onarım giderleri, sigorta giderleri vb. belirlenerek vergi ve amortisman analizleri yapılacaktır. Ayrıca, finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda ise nüfus dinamikleri, yatırım yapılacak gayrimenkullerin çevresindeki kamusal ve özel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizleri doğrultusunda fizibilite çalışmaları yürütülecektir.

5. FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

5.1. Fon'un Yatırım Sınırlamaları

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

5.2.Fon'un Taşıdığı Riskler

a) Piyasa Riski

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır:

i. Faiz Oranı Riski

Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağılı olarak maruz kalabileceğı zarar olasılığıdır.

ii. Kur Riski

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değeri değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Spesifik Risk

Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceğı zarar olasılığıdır.

iv. Fiyat Riski

Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değeri değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

b) Likidite Riski

Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değeri ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

c) Finansman Riski

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

d) Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

e) Yasal Risk

Fon katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

f) Değerleme Riski

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

g) Kaldıraç Yaratın İşlem Riski

Fon portföyüne yapılan türev araç işlemlerinden kaynaklanan açık pozisyonların içerdiği riskleri kapsamaktadır. Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değeri kaybetmesi

sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

ğ) Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

h) Operasyonel Risk

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

i) Kâr Payı Oranı Riski

Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

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

6. FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

Portföy yöneticileri, Fon malvarlığını Yatırımcı lehine ve Yatırımcı'nın çıkarını gözeterek şekilde, Kanun, Tebliğ, PYŞ Tebliği, içtüzük hükümleri, ihraç belgesi ve işbu Sözleşme'de belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür. Bu kapsamda Fon'un yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, Fon'un gayrimenkul yatırım portföyünün yönetiminden sorumludur.

Bilgilendirme Dokümanları'nda nisapları ağırlaştırıcı aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde, yatırım komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.

7. FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy yönetim ücretine ve Fon'a tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Portföydeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- n) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- ş) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- t) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

ü) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,

v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

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

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kar, katılma paylarının işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu Sözleşme'de belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

9. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma Payı sahiplerine tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da pay grupları oluşturulacaktır. Pay grupları ile ilgili özet bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

Pay Grubu	Yönetim Ücreti (%)	Asgari Elde Tutma Süresi (gün)	Yönetim İmtiyazı	Kar Payı İmtiyazı
A	3,0	1125 gün	Yoktur	Yoktur
B1	0,1	Fon süresi	Var	Var
B2	0.1	Fon süresi	Var	Yok

A Grubu fon payları satın alım tarihinden itibaren 1125 günden ("Asgari Elde Tutma Süresi") önce Fon'a iade edilemez. B Grubu fon payları, fon süresi sonundan önce Fon'a iade edilemez. Bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" ve "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" ve "Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümlerinde yer verilen hükümler saklıdır.

B (B1 ve B2) Grubu yatırımcılar kendi aralarındaki çoğunluk kararıyla Yatırım Komitesine atanmak üzere Kurucu'ya iki üye bildirirler. A Grubu yatırımcıların, Yatırım Komitesi'ne üye atama hakkı bulunmamaktadır. B Grubu yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri, ancak yeni bir B Grubu yatırımcılar kararıyla değiştirilebilir.

B Grubu fon katılma paylarının satışı Yatırım Komitesi onayına tabidir. Bir kez B Grubu yatırımcı olduktan sonra B Grubu yatırımcılar arasındaki fon payı devirleri Yatırım Komitesi onayına tâbi değildir.

10. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

Aksi Yatırımcılar tarafından yazılı olarak talep edilmedikçe, Fon katılma paylarının değerleri Yatırımcılar'a e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

11. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

11.1. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devirleri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

11.2. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenmesi Esasları

Yatırımcılar'ın işbu Sözleşme'nin 14. maddesinde belirtilen ihbar dönemlerinde verdikleri katılma payı satım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı satımına esas ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden ve yine işbu Sözleşme'nin 14. maddesinde belirlenen gerçekleşme tarihinde yerine getirilir.

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

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

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle aşan

kısmı denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

Ayrıca, verilen satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

11.3. Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri

Fon süresinden önce, henüz gayrimenkul yatırımına yönlendirilmemiş nakit ve finansal yatırım bulunması, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi veya menkul kıymet geliri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, temettü ödemesi ya da katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir.

Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararı, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve Erken Dağıtım konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

Erken Dağıtım yapıldığında katılma payı sahipleri, Kurucu tarafından belirlenen Fona iade edilecek toplam fon katılma payı adedinin, mevcut katılma payları itibariyle oransal olarak kendilerine düşen kısmı kadarı için Kurucuya pay satım talimatı vermiş kabul edilirler.

Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin erken dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır. Katılma payı sahipleri ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtım konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler

12. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

13. GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDAKİ ESASLAR

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

14. PERFORMANS ÜCRETİNİN FON'DAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

14.1. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti Tebliğ md. 26 çerçevesinde Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücreti, Fon toplam giderine dahil değildir.

Performans ücreti, Fon'un tasfiye döneminde satılan taşınmazların (KDV, tapu harcı, vb. giderler hariç) net satış bedelinin %10'u oranında hesaplanır ve satış bedelinin tahsilatını izleyen 5 işgünü içerisinde Fon'dan B1 Grubu yatırımcılara payları oranında ödenir. Tasfiye döneminden önce yapılan taşınmaz satışları, performans ücretine tâbi değildir.

Performans ücreti hesaplamasına ilişkin örnek:

Performans Ücreti Hesaplama Örneği	
Tasfiye döneminde yapılan gayrimenkul satışında Net Satış Bedeli (A)	1.000.000,00
Performans ücreti (A*0.10)	100.000,00

14.2. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir.

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

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

15.1. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

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

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

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

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya şartların varlığı halinde Tebliğ'in 18/3 maddesinde belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

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

Fon'a katılımın veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a veya Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek gayrimenkuller, şartların varlığı halinde Tebliğ'in 18/3 maddesinde belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29/2 maddesi kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Aşağıdaki tabloda alım talimatlarına ilişkin ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	Pay Fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 3. iş günü	Pay fiyatının açıklanma tarihinden itibaren hesaplanan fiyat üzerinden bir sonraki pay fiyatı ilan tarihine kadar yerine getirilir.
1 Şubat- 28 Şubat	28 Şubat		
1 Mart- 31 Mart	31 Mart		
1 Nisan -30 Nisan	30 Nisan		
1 Mayıs- 31 Mayıs	31 Mayıs		
1 Haziran- 30 Haziran	30 Haziran		
1 Temmuz- 31 Temmuz	31 Temmuz		
1 Ağustos- 31 Ağustos	31 Ağustos		
1 Eylül- 30 Eylül	30 Eylül		
1 Ekim- 31 Ekim	31 Ekim		
1 Kasım- 30 Kasım	30 Kasım		
1 Aralık- 31 Aralık	31 Aralık		

Bununla birlikte yukarıdaki pay fiyatının açıklanma tarihini beklemeksizin herhangi bir tarihte, aynı veya nakdi katılma payı alım talepleri, bu yönde alınacak bir Yatırım Komitesi Kararı bulunması koşuluyla,

- Son üç ay içerisinde yaptırılmış veya yeni yaptırılacak özel bir bağımsız değerlendirme raporundaki değer fon fiyat raporuna yansıtılması suretiyle bulunacak Fon birim pay değeri veya
 - Tekrar bir değerlendirme yaptırılmaksızın mevcut en son günlük fiyat raporundaki fon birim pay değeri
- kullanılarak yerine getirilebilir.

15.2. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma payları ihraç tarihinden itibaren ancak aşağıdaki koşullarda Fon'a iade edilebilir:

- Satın alınan katılma payları satın alma tarihinden itibaren bir yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır.
- Satım talimatları yılda iki kere olmak üzere 31 Mayıs ve 30 Kasım'a kadar verilir. 31 Mayıs'a kadar verilen talimatlar 30 Haziran'ı takip eden 3. iş günü ilan edilen fiyat üzerinden 30 Haziran'ı takip eden 15. iş gününde, 30 Kasım'a kadar verilen talimatlar 31 Aralık'ı takip eden 3. iş gününde ilan edilen pay fiyatı üzerinden 31 Aralık'ı takip eden 15. iş günü yerine getirilir.
- Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, bilgilendirme dokümanları ve işbu Sözleşme'de yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda Fon'a iade edilen katılma payları Fon'un katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu

portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Fon'a iade edilir.

- d) Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgeler ile konuya ilişkin Kurucu yönetim kurulu kararının Kurul'a iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

16. FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

İşbu Sözleşme'nin 10. ve 14. maddelerinde düzenlenen Fon'a katılma, Fon'dan ayrılma ve katılma paylarının devrine ilişkin esaslar çerçevesinde; katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a veya Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek gayrimenkuller, şartların varlığı halinde Tebliğ'in 18/3 maddesinde belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29/2 maddesi kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılar'dan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

17. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %30'dur.

Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş iş günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür.

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

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla; A Grubu yatırımcılar için fon toplam değerinin günlük %0.00822'si [yıllık yaklaşık %3 (yüzdeüç)] + BSMV, B (B1 ve B2) Grubu yatırımcılar için fon toplam değerinin günlük %0.00000274 [yıllık yaklaşık %0.1 (bindebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her takvim ayı sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu'ya Fon'dan ödenir.

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

İşbu Sözleşme'de hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilmek suretiyle, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.

19. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

İşbu Sözleşme kapsamında gönderilecek katılma payı değeri bildirimleri, kaynak çağrısına ilişkin bildirimler, finansal raporlama ve bilgilendirmeye ilişkin bildirimler de dahil olmak üzere tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar, aksi Sözleşme'de düzenlenmedikçe, Taraflar'ın e-posta hesaplarına yazılı olarak iletilecektir. Bu kapsamda Fon'un e-posta adresi operasyon@foneriaportfoy.com.tr 'dir. Yatırımcı'nın e-posta adresi ise [***]' dir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 18/3 maddesi uyarınca feshe ve temerrüde ilişkin olarak yapılacak bildirimler de dahil olmak üzere, aksi herhangi bir mevzuat tarafından düzenlenmiş ise veya Yatırımcı'nın talebi üzerine ve masrafları Yatırımcı tarafından karşılanmak koşuluyla; bildirimlerin, (i) elden teslim, (ii) iadeli taahhütlü mektup veya muteber uluslararası bir kurye şirketi (teslim teyidi ile) veya (iii) noter aracılığıyla yapılması mümkündür.

Bu kapsamda işbu Sözleşme uyarınca Taraflar yukarıda yer alan adres veya e-posta adreslerini Tebligat Kanunu hükümlerine göre, kanuni ikametgâh ve tebligat adresi olarak kabul ettiklerini; işbu adreslere yapılacak tebligatları ilgilisine yapılmış olarak kabul edeceklerini beyan kabul ve taahhüt ederler. Taraflar yasal adreslerinde meydana gelecek değişiklikleri, değişikliğin meydana geldiği tarihten itibaren en geç 10 (on) iş günü içerisinde, yazılı olarak karşı tarafa bildirmeyi aksi takdirde eski adreslere yapılacak tebligatları ilgilisine yapılmış olarak kabul edeceklerini beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

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

İşbu Sözleşme'de atıf yapılan mevzuatların tadil edilmesi veya ilga edilmesi halinde, söz konusu referans tadil edilen veya yürürlükten kaldıran yeni mevzuata atıf yapılmış kabul edilecektir.

Tebliğ ve/veya Bilgilendirme Dokümanları ve/veya işbu Sözleşme kapsamında, belirlenmesi ve/veya değiştirilmesi için Kurucu yönetim kurulu ve/veya yatırımcı komitesi tarafından karar alınmasını gerektiren durumlarda **-sayılanlarla sınırlı olmamak üzere; performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlenmesi, değerlendirme kuruluşu ve esaslarının belirlenmesi, katılma payı ihracı, tasfiye işlemleri, yönetim ücretinin artırılması gibi Fon yönetimine ilişkin konularda-** Yatırımcılar'ın onayının alınması zorunlu değildir.

Bunun dışında işbu Sözleşme kapsamında yapılacak değişiklikler için Taraflar'ın yazılı mutabakatı zorunludur. Her halde; işbu Sözleşme özelinde yapılacak değişiklikler, Fon tarafından KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilecektir.

Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı ile işbu madde kapsamında belirlenen Sözleşme'de değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin duyurulmasına ilişkin esasların; Tebliğ md. 13/13-a hükmü kapsamında yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümler içermediğini peşinen kabul etmişlerdir.

21. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Mevzuatta ön görülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Yatırımcılar'a bildirilir.

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

Fon'un, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar bilgilendirme dokümanları ve işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

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

Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak

usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

22. KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR

Kurul tarafından belirlenen ve işbu Sözleşme için zorunlu kılınacak asgari unsurların oluşturulması veya bir standart fon ihraç sözleşmesinin ilan edilmesi halinde; Taraflar, önceden ve kayıtsız şartsız olarak, işbu Sözleşme'de gerekli tadilatları yapmayı veya yeni bir ihraç sözleşmesi imzalamayı kabul ve taahhüt etmişlerdir.

23. BEYAN VE TAAHHÜTLER

23.1. Taraflar'dan her biri, diğer Taraflar'a aşağıda yer alan hususların işbu Sözleşme'ye taraf oldukları tarihte doğru ve gerçek olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder:

- a) Taraflar, işbu Sözleşme'yi imzalamak ve Sözleşme ile bağlanmak ve Sözleşme altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahiptir.
- b) Fon Bilgilendirme Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmeler, belgeler, beyanlar, taahhütler ve dokümanlar, imzalayan Taraf açısından geçerli ve borç doğurucu şekilde imzalanmıştır ve/veya imzalanacaktır.
- c) Fon Bilgilendirme Dokümanları dahil, Fon'a ilişkin imzalanan tüm sözleşmelerin, belgelerin, beyanların, taahhütlerin ve dokümanların geçerliliğini veya uygulanabilirliğini etkileyebilecek nitelikte, imzalayan Taraf aleyhine açılan derdest herhangi bir yasal takip bulunmamaktadır.
- d) Fon Bilgilendirme Dokümanları, Taraflarca imzalanan başka bir sözleşmeye bir aykırılık teşkil etmemektedir.

23.2. Her bir Yatırımcı;

- a) Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı imzaladığını **(EK-2)**,
- b) Nitelikli Yatırımcı olduğunu,
- c) Nitelikli Yatırımcı olarak kalacağını,
- d) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Yönetici'ye ve/veya Sermaye Piyasası Kurulu'na gecikmeksizin temin edeceğini,
- e) Fon süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığının ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hallerinde, Fon'un veya Yönetici'nin uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

24. KARŞILIKLI TAAHHÜTLER

24.1. Her bir Taraf, kanunen zorunlu olarak veya Sermaye Piyasası Kurulu dahil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir kamu otoritesi tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon’a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici’ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili otoritelere sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir iş birliği içerisinde hareket edeceğini diğer Taraflar’a karşı taahhüt eder.

24.2. Her bir Taraf, Bilgilendirme Dokümanları ile ilgili olarak diğer Taraflar’a sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

24.3. Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda Fon tarafından yapılacak işlemler nedeniyle ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullere ilişkin; alınabilecek cezalar, taraf olunan hukuki anlaşmazlıklar neticesinde aleyhe verilen kararlardan ötürü ödenmesi gereken rakamlar, bunlara ilişkin avukatlık ücretleri, yargılama, bilirkişi masrafları, vs. dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere cezalar ve hukuki uyuşmazlıklara ilişkin tüm harcamalar (“Masraflar”) Fon tarafından karşılanacaktır. Fon nakit varlığının bu Masrafların tamamını zamanında ödemeye yeterli olmaması durumunda ihtiyaç duyulan miktar Kurucu tarafından bildirilecek süre içerisinde Yatırımcı tarafından Katılma Payı karşılığında Fon’a ödenecektir. Masrafların Fon’dan ödenmesine izin verilmediği durumlarda veya Yatırımcı’nın Fon’a Kurucu’nun bildirdiği süre içinde ödememesi durumunda Kurucu hukuki sorumluluklarını yerine getirmek için Masraflar’ı kendi hesabından ödeyebilir. Bu durumda Yatırımcı Kurucu’nun durumu belgeleyen ilk yazılı talebi üzerine bu miktarı derhâl, Fon tarafından ödemenin yapılmasına izin verilmediği durumlarda işleyecek faiz ile birlikte Kurucu’nun hesabına, diğer hallerde Kurucu’ya ödenmek üzere Fon’a ödeyecektir. Kurucu’nun aynı zamanda Fon’dan Yatırımcı’ya ödenecek tüm rakamlardan ilgili alacağını işleyecek faiz ile birlikte takas etme hakkı bulunmaktadır. Bu işlemlerde işleyecek faiz, ticari işlemlere uygulanan kanuni faizdir.

24.4. Kişisel Veri

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

25. YÜRÜRLÜK TARİHİ VE SONA ERME

25.1. İşbu Sözleşme, İmza Tarihi’nde yürürlüğe girecektir ve aksi işbu Sözleşme’de ve/veya İşbu Sözleşme’de atıf yapılan mevzuatlar ile düzenlenmedikçe yürürlükte kalmaya devam edecektir.

25.2. İşbu Sözleşme, aşağıdaki hallerden birinin varlığı halinde, Taraflar’a herhangi ayrı bir bildirim yapılmaksızın kendiliğinden sonra erecektir:

a) Fon’un sona ermesi; veya

b) Taraflar'ın Sözleşme'nin sona ermesi yönünde yazılı olarak anlaşması.

26. UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

26.1. İşbu Sözleşme, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir ve bu kanunlar uyarınca yorumlanacak ve tefsir edilecektir.

26.2. İşbu Sözleşme ile ilgili çıkabilecek herhangi bir uyuşmazlıkta, Taraflar, birbirlerine yazılı bir bildirimde bulunarak uyuşmazlığın çözümü için uyuşmazlık Taraflar'ının ve/veya (eğer uygulanabilir ise) söz konusu Taraflar'ın üst düzey yöneticilerinin toplanmasını talep edecektir. Taraflar, uyuşmazlık konusu tahkim yargılamasına gönderilmeden önce, söz konusu bildirim alınımasından itibaren 15 (on beş) iş günü süre içerisinde uyuşmazlığın çözümü için iyi niyetle çaba göstereceklerdir. Söz konusu uyuşmazlık çözümü toplantılarına, Fon adına yatırım komitesi iştirak edecektir.

26.3. Herhangi bir uyuşmazlığın yukarıda madde 26.2'de belirtilen şekilde çözülemediği durumlarda, söz konusu uyuşmazlık münhasıran tahkimde görülür ve nihai çözümü kavuşturulur. Tahkim yargılaması, İstanbul Tahkim Merkezi tarafınca, İstanbul Tahkim Merkezi kurallarına uygun olarak atanmış 3 (üç) hakemden oluşan bir hakem heyeti tarafından yapılacaktır. Tahkim yeri İstanbul, Türkiye'dir ve tahkim dili Türkçe olacaktır. Tahkim kararı Taraflar nezdinde kesin ve bağlayıcı olup; hukuk düzenindeki herhangi bir yargı organı tarafından icra edilebilecektir. Tahkim giderleri ve masrafları, Taraflar arasında, hakem heyetinin verdiği karara göre karşılanacaktır.

27. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

27.1. Mücbir Sebep

Taraflar'ın işbu Sözleşme'de ön görülen yükümlülüklerinden birinin ifası, ilgili Taraf'ın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemeyecek bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Taraf'ın herhangi bir kusur olmaksızın imkânsız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf, anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmemekten dolayı sorumlu olmayacaktır. Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf, söz konusu durumu en kısa zamanda başta Yönetici ve Yatırımcı olmak üzere tüm Taraflar'a yazılı olarak bildirecek ve mümkün olan en kısa zamanda, ancak en fazla söz konusu mücbir sebep olayının vukuundan itibaren 15 (on beş) iş günü içinde yetkili bir kişi ya da kurum tarafından ifşa edilmiş söz konusu mücbir sebep olayını tevsik edici bir belgeyi başta Yönetici ve Yatırımcı olmak üzere diğer Taraflar'a ulaştıracaktır. Taraflar'dan birinin her dereceden kusuru ve teşviki neticesinde gerçekleşen mücbir sebep halleri işbu Sözleşme anlamında mücbir sebep teşkil etmeyecektir.

27.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü

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

27.3. Sözleşme'nin Devri

Taraflar'dan hiçbiri, işbu Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülüklerini, diğer Taraf'ın önceden yazılı onayı olmadan devredemez.

27.4. Ayrılabilirlik

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

27.5. Feragat

İşbu Sözleşme ile ilgili verilmiş herhangi bir feragat beyanı yazılı olarak verilip feragat eden tarafından imzalanmadıkça geçerli sayılmayacaktır. Feragatname ancak verildiği spesifik zaman ve veriliş amacıyla sınırlı olarak geçerli olacaktır. Taraflar'dan birinin işbu Sözleşme'den doğan haklarından herhangi birini yerine getirmede ihmali veya gecikmesi feragat anlamına gelmeyeceği gibi herhangi bir hak veya yükümlülüğünü kısmen kullanması geri kalan hak ve yükümlülüğün sonradan kullanılmasını engellemez. Herhangi bir hak, yükümlülük veya temerrüdün giderilmesinden feragat etmek aynı hakkın, yükümlülüğün veya temerrüdün giderilmesinden ileride de feragat edildiği anlamına gelmez. Herhangi bir Taraf'ın buradaki yükümlülüklerinde temerrüde düşmesi, diğer Taraf'a yükümlülüklerini ifa etmeden kaçınma hakkı vermez.

27.6. Yetki Belgeleri

Her bir Taraf'ın yetkili temsilcileri, işbu Sözleşme'yi, eklerini, Sözleşme kapsamında imza edilmesi gerekirken diğer her türlü belge ve sözleşmeyi imzalamaya yetkili olduğunu gösteren belgeleri Yönetici'ye tevdi edecektir.

27.7. Sözleşme'nin Ekleri

Her biri işbu Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasının teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

EK-1: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

EK-2: İç Tüzük

EK-3: İhraç Belgesi

Yukarıdaki hususlar muvacehesinde; Taraflar, işbu Sözleşme'yi hür iradeleri ile yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde imzalamış ve birer orijinal kopyayı teslim almışlardır.

Foneria Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu adına

Yatırımcı
[*]**
