

TERa PORTFÖY

**TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon İhraç Sözleşmesi**

Sözleşme No :

Tarih :

İşbu FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ (“Sözleşme”);

(1) Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 11/11/2015 tarih ve PYŞ/PY.44/1377 sayılı sayılı Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesine sahip olan, Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 6 Sarıyer/İstanbul adresinde kain, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 985996-0 sicil numarası ile kayıtlı Tera Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu**” ve “**Yönetici**”),

(2) Kurucu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olarak kurulmuş olan Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”) ile

(3) İşbu Sözleşme’yi imzalayarak, pay alım talimatında bulunmak veya katılma paylarını devralmak suretiyle Sözleşme’ye taraf olacak Yatırımcılar (her biri tek başına “**Yatırımcı**” veya hep birlikte “**Yatırımcılar**”) arasında akdedilmiştir.

İşbu Sözleşme’nin taraflarından her biri tek başına “Taraf” ve hep birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır. Taraflar aşağıda belirtilen hususlarda mutabakata varmış bulunmaktadır;

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi: Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi: Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 6 Sarıyer/İstanbul

Ticaret Sicil/No: İstanbul/985996-0

VKN: 8010686767

İnternet Sitesi: www.teraportfoy.com

Yatırımcı Ünvanı/Adı Soyadı:

TCKN :

Adresi:

Telefon:

Elektronik Posta:

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU VE AMACI

İşbu Sözleşme, Tera Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Tebliğlerine dayanılarak, fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma payı alımı karşılığında, Kurucu ve Yatırımcı’nın birbirlerine ve Fon’a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü’nün yönetimi ile Fon’un idaresine ilişkin hususların ve ilgili diğer esasların belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

Yatırımcı, İşbu Sözleşme’nin; Fon Bilgilendirme Dokümanları ile birlikte değerlendirileceğini ve Fon Bilgilendirme Dokümanlarının devamı niteliğinde olduğunu; Fon Bilgilendirme Dokümanlarında yer alan

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No: 17-19 İç Kapı No: 6 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 8010686767

hususları bildiğini ve Fon İç Tüzük ve İhraç Belgesinin işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Yönetici, Yatırım Komitesi'nin de onayı sonrasında, Yatırımcıların işbu Sözleşme'den ve Fon Bilgilendirme Dokümanlarından doğan haklarına halel getirmeksizin, Fon adına, bir kısım Yatırımcılar ile bireysel veya toplu olarak İçtüzük, İhraç Belgesi ve işbu Sözleşme 'de yer verilmeyen hususların düzenlendiği yatırımcı sözleşmesi akdederek kendilerine bazı yan hak ve yükümlülükler tanıyabilir. Yatırımcı sözleşmelerinde Tebliğe, İçtüzük'e, İhraç Belgesi'ne ve işbu Sözleşme 'ye aykırı hükümlere yer verilemez. Kurucu ile Yatırımcılar arasındaki ilişkilere Kanun'da, ilgili mevzuatta, İçtüzük'te, İhraç Belgesi'nde, işbu Sözleşme'de ve imzalanması halinde yatırımcı sözleşmesinde hüküm bulunmayan hâllerde TBK'nın 502 ilâ 514'üncü maddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

Fon Bilgilendirme Dokümanlarında yatırımcı sözleşmesine atıf yapılması halinde, Taraflar arasında ilgili atfı düzenleyen ayrı bir yatırımcı sözleşmesi hükmü bulunması hali haricinde atıflar işbu Sözleşme'ye yapılmış sayılır.

MADDE 3- TANIMLAR VE KISALTMALAR

Yukarıda tanımlanan terimlere ek olarak, işbu Sözleşme'de kullanılan terimler, hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde aşağıda yer verilen anlamları haiz kabul edilecektir:

“A Grubu Katılma Pay(lar)ı”, Nitelikli Yatırımcılara TL cinsinden ihraç edilebilecek Pay Grubu'nu ifade eder.

“B Grubu Katılma Pay (lar)ı”, GYF Tebliği'nin izin verdiği ölçüde döviz cinsinden ihraç edilebilecek ve döviz cinsinden belirlenebilecek Pay Grubu'nu ifade eder.

“BMSV”, banka sigorta muamele vergisini ifade eder.

“Devir”, Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya (Yatırımcılar Toplantısı'nda temsil için verilen vekaletnameler hariç olmak üzere) 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 Takyidat'ın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. (Bu bakımdan Devreden ve Devralan, “devretmek” vb. terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.)

“Devir Protokolü”, Yatırım Komitesi'nin, Katılma Payı'nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra Devralan'ın işbu Sözleşme'ye taraf olabilmesi için Kurucu ile Devralan arasında imzalanacak EK-4'te yer alan protokolü ifade eder

“Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ”, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

“Fon Bilgilendirme Dokümanları”, SPK tarafından onaylanan İçtüzük ve İhraç Belgesi'ni ifade eder.

“Fon Birim Pay Değeri”, Fon Toplam Değeri'nin son değerlendirme raporunda belirlenen değer üzerinden katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 30 7767

TERA PORTFÖY

"Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Fon Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan düzenlemeler ve işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamını ifade eder.

"Fon Portföyü", işbu Sözleşme'nin 6. maddesinde öngörülen finansal varlıklar ile herhangi bir faiz, kar payı, temerrüt faizi ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.

"Fon Toplam Değeri", Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföyü değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.

"Gayrimenkul Yatırımı", GYF Tebliği'ne göre fonların gayrimenkul yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer 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.

"GYF Tebliği", 3/1/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ile buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan düzenlemeleri ifade eder.

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

"İçtüzük", standardı SPK tarafından belirlenen, Katılma Payı sahipleri ile Yönetici ve Portföy Saklayıcısı arasında Fon Portföyü'nün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki sözleşmeyi ifade eder.

"İhraç Belgesi", standardı SPK tarafından belirlenen, Fon'un niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren belgeyi ifade eder.

"KAP", Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder. **"Katılma Payı"**, her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

"Katılma Payı", her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.

"Kişisel Veri", kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgiyi ifade eder. **"Kurumlar Vergisi Kanunu"**, 21.06.2006 tarihli ve 5520 sayılı Türk Kurumlar Vergisi Kanunu'nu ve bu Kanuna ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri ifade eder.

"KVKK", 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nu ve bu Kanun'a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeleri 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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilim Piaası Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

Kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel yatırımcılar ve nitelikli yatırımcılar ile 15/2/2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip kişileri ifade eder.

“**Pay Alım Talimatı**”, işbu Sözleşme kapsamında Fon’un Katılma Payı’nın satın alınması amacıyla Pay Alım ve Satım Talimatı’nın imzalanması suretiyle Katılma Payı Alım Bedeli’nin Yatırımcı tarafından bir seferde ödenmesi sonucunu doğuran talimatı ifade eder.

“**Performans Ücreti**”, işbu Sözleşme’de düzenlendiği şekilde Kurucu’ya yapılacak olan ödemeyi ifade eder.

“**Portföy Saklayıcısı**”, Fon Portföyü’nde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıkların; Fon’u zarara uğratmayacak şekilde, saklanması, kayıtlarının tutulması ve ilgili her türlü işlemin yerine getirilmesinin esaslarını, usulünü ve kontrolünü yerine getiren portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu ifade eder.

“**SPK Düzenlemeleri**”, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYF Tebliği, Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1), Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1), Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ve diğer ilgili tebliğler ile SPK tarafından yayımlanmış veya yayımlanacak standart formlar ile ilke kararlarını ifade eder.

“**SPK**” veya “**Kurul**”, Sermaye Piyasası Kurulu’nu ifade eder.

“**TCMB**”, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nı ifade eder.

“**TTK**”, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nu ve bu Kanun’a ilişkin değişiklik, ek, yenileme ve yeniden düzenlemeler ifade eder.

“**Vergi**”, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veya Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) de dahil 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 faizi/zammı da dahil olmak üzere) ifade eder.

“**Yatırım Komitesi**”, GYF Tebliği’ne uygun olarak kurulan, mevzuat hükümlerine göre nitelikleri belirlenen ve Kurucu tarafından atanan üyelerden oluşan yatırım komitesini ifade eder.

“**Yönetim Ücreti**”, Fon’un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü’nden karşılanacak olan ve detayları işbu Sözleşme’de belirlenen ücreti ifade eder.

MADDE 4- FONUN YATIRIM STRATEJİSİ

Fon’un yatırım stratejisi Tebliğ’in 18/A maddesinde belirtilen üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar ve gayrimenkul projeleri ile unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları ve katılma hesaplarına yatırım yaparak değer artış, kira, alım satım ve sair gelir elde etmektir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kapital Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

Fon kendi mülkiyetindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerine yatırım yapabilir veya üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilir.

Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir:

- İlgili gayrimenkulün/projenin 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'un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan İcazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

MADDE 5- FON SÜRESİ

Fon süresizdir.

MADDE 6- FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde aşağıdaki bentte belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır. Sözleşmenin karşı tarafının, 15/11/2000 tarihli ve 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 11/1/1954 tarihli ve 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat aşağıdaki bentte yer alan teminat şartları aranmaz.

Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hak ediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde aşağıdaki maddede belirtilen kriterler çerçevesinde ilgili müteahhitlerce yapılması zorunludur.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Mersis No: 34710000000000000000

TERA PORTFÖY

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerine ilişkin her türlü inşaat işlerinin, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren ve fonu temsilen kurucu ile müteahhit arasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Gayrimenkul projelerine ilişkin inşaat işlerini yapacak müteahhidin 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelikte tanımlanan A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerekmektedir. Kurucu, müteahhitin tecrübesi ve finansal durumu ile gayrimenkul projesinin büyüklüğü ve benzeri hususları değerlendirerek müteahhiti belirler. Sözleşmenin kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir; ancak asgari olarak müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını, sözleşmeden rücuun şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarını kapsaması zorunludur. Müteahhidin seçiminin ve sözleşme koşullarının kurucu yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

Katılma payı satışı ve iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin Sözleşme hükümleri çerçevesinde, portföye alınacak varlıkların katılma payı karşılığı aynı olarak alınması mümkündür.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30’unu aşamaz.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla üçüncü kişiler lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Kurucu ve Yönetici Fon adına;

- Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.
- Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katil Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

TERA PORTFÖY

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmekte olup Yatırımcı bu risk tanımlamalarını okuyup anlayarak kabul ettiğini beyan eder:

Piyasa Riski: Gayrimenkul, kur, kar payı, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliklerdir. Gayrimenkul yatırım fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

Kar Payı Riski: Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek kar payı hareketlerinin fon değerinde meydana getirebileceği risktir. Kar Payına dayalı borçlanmaların boyutu ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz oranı riski ön plana çıkmaktadır.

Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde düşüş riskini ifade eder.

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

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 değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına ulaşım gücü çökmesi nedeni ile fonun planlanan yatırımlarını gerçekleştirememesi ve fon portföyünün zarara uğrama riskini ifade eder.

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

Yoğunlaşma Riski: Fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir.

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

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

İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirmemesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

Operasyonel Risk: Fonun ve yatırım yapılan gayrimenkul yatırımlarının operasyonel süreçlerindeki

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 5 Planda Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afet, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler olabilir. **Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

Kurucunun bünyesinde, Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak Kurucu'nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde fon portföyüne türev araçlar dahil edilmesi halinde başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

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

MADDE 7- PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon, Türk Hukukuna göre kurulan ve yönetilen ve GYF Tebliği uyarınca SPK'nın denetimine tabi bir Gayrimenkul Yatırım Fonu ve SPK Düzenlemeleri uyarınca tasarruf sahiplerinden Katılma Payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre SPK tarafından belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri tarafından İktüzük ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığı topluluğudur.

Fon, portföy yönetim tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'ye göre, inançlı mülkiyet esaslarına ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak Kurucu tarafından Yatırım Komitesi kararları doğrultusunda yönetilecektir.

Yürürlükteki mevzuata uygun olarak, Fon'a ilişkin ilke ve kurallara, Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda ve işbu Sözleşme'de yer verilir.

Fon Bilgilendirme Dokümanları ile Sözleşme arasında herhangi bir farklılık olması durumunda, Taraflar arasındaki hususlara ilişkin olarak işbu Sözleşme hükümleri geçerli olurken, SPK Düzenlemeleri kapsamında Taraflar, işbu Sözleşme'ye taraf olmayan üçüncü kişileri ilgilendiren konularda, İktüzük veya İhraç Belgesi hükümlerinin işbu Sözleşme hükümlerinden üstün tutulacağını ve öncelikli olarak uygulanacağını kabul ederler. İktüzük ve İhraç Belgesi arasında herhangi bir tutarsızlık olması durumunda ise, İktüzük hükümleri uygulanacaktır. Öte yandan, SPK mevzuatı da dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta veya Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde, Yönetici ile Yatırımcılar arasındaki ilişkiye Türk Borçlar Kanunu'nun 502. ile 514. maddeleri arasındaki hükümleri kıyasen tatbik olunacaktır.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katil Plaza Kat: 7-29 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve/veya ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez. Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

Yönetici tarafından başka fonlar kurulabilir.

Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

Alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. GYF Tebliği'nin 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar GYF Tebliği'nin 19. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Portföydeki Varlıkların Saklanması:

Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

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

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

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 0767

Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve/veya ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

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

Yatırım Komitesi:

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Yatırım Komitesi, Yönetici veya üyelerinin gerekli gördüğü zamanlarda toplanır. Üyelerin toplantıya video ya da tele-konferans yoluyla katılmasına izin verilebilir. Yatırım Komitesi'nin her bir üyesi 1 (bir) oy hakkına sahiptir. Yatırım Komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Yatırım Komitesi'nde oylar kabul veya ret olarak kullanılır; çekimser oy kullanılamaz. Ret oyu veren, isterse kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Yatırım Komitesi üyelerinden her birinin, Yatırım Komitesi'ni toplantıya çağırma ve toplantı gündemini belirleme yetkisi bulunmaktadır.

Yatırım Komitesi'nin mevzuat gereğince karar alınması gerekip de Yönetici'nin makul süre vererek yaptığı çağrıya rağmen toplanamadığı veya karar alamadığı durumlarda, Yönetici mevzuata uyum nedeniyle alınması gereken kararı bizatili alabilir.

Yatırımcı Toplantısı:

Yatırımcı Toplantısı, Yatırımcılar'ın onayının alınmasının gerekli görüldüğü durumlarda, Yatırım Komitesi tarafından veya Kurucu tarafından talep edildiğinde yapılır. Yatırımcı Toplantısı'nın Yatırım Komitesi'nin talebi doğrultusunda yapılması durumunda veya Kurucu tarafından toplanması talep edildiğinde Kurucu, toplantının zamanını, tarihini, yerini (veya telekonferans çağrısı detaylarını) ve ajandayı toplantının gerçekleşmesinden en az üç (3) İş Günü öncesinde Yatırımcılar'a en uygun iletişim aracıyla yazılı olarak bildirecektir. Ancak, Yatırımcı Toplantısı, herhangi bir Yatırımcı'nın itirazda bulunmaması kaydıyla mevcut Katılma Payı'nın %100'ünü (yüzde yüz) temsil edenlerin bir araya gelmesiyle belirtilen bu çağrı usulüne uyulmaksızın da yapılabilir ve toplantı süresince söz konusu nisap korunduğu sürece karar alınabilir.

Her bir Yatırımcı, Yatırımcı Toplantısı'na katılma ve ilgili konuda fikirlerini beyan ederek olumlu veya olumsuz oy kullanma hakkına sahiptir. Çekimser oy kullanılamaz. Her bir Yatırımcı tarafından Yatırımcı Toplantısı'na kendisini temsilen katılmak üzere 1 (bir) temsilci atanabilecektir. Yatırımcı Toplantısı'na, Kurucu tarafından atanan bir kişi başkanlık eder. Kurucu tarafından bir başkan atanmadığı takdirde Yatırımcılar veya temsilcileri tarafından atanacak kişi tarafından başkanlık görevi ifa edilir. Toplantı gündemi, Yatırımcı Toplantısı için çağrı yapan kişiler tarafından belirlenebileceği gibi, toplantıya katılan diğer Yatırımcılar tarafından yapılan öneriler de gündeme eklenecektir.

Her bir Yatırımcı sahip olduğu Katılma Payı sayısı kadar oy hakkına sahip olacaktır. Yatırımcı Toplantısı, tüm Katılma Payı'nın %75'inden (yüzdeyetmişbeş) fazlasını temsil eden Yatırımcılar'ın

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 5 Plaza No: 77-29 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Mersis No: 34760150000000000001

katılımıyla toplanır ve toplam Katılma Payı'nın %75'inden (yüzdeyetmişbeş) fazlasını temsil eden Yatırımcılar'ın olumlu oyu ile karar alır. Yatırımcı Toplantısı'nın işbu maddede düzenlendiği şekilde gerçekleştirilmesi şartıyla, ilgili toplantıda Başkan tarafından, işbu Sözleşme'de öngörülen nisaplara uygun olarak karar alındığının beyan edilerek bu hususun tutanağa geçirilmesi halinde, söz konusu kararın nihai ve kesin olduğu kabul edilir. Yatırımcı Toplantısı'na ilişkin Toplantı Tutanakları, başkan tarafından belirlenen sekreter tarafından tutulacaktır. Tutanaklar ilgili toplantının hemen ardından (aynı gün içinde), başkan ve sekreter tarafından imzalanarak onaylanmış olacaktır. Vekaleten oy kullanan Yatırımcılar, şahsen ve münhasıran toplantıya katılım için verilmiş yazılı vekalet ile toplantılara katılabilirler. Bir Yatırımcı, kendisi de dahil olmak üzere ikiden fazla Yatırımcı'yı herhangi Yatırımcı Toplantısı'nda temsil edemez.

İşbu Sözleşme uyarınca Yatırımcı Toplantısı'nda alınacak kararlar, fiziksel bir toplantı veya konferans (tele- veya video-) düzenlemeksizin, e-mail veyahut faks yoluyla yazılı oylar toplanarak da gerçekleştirilebilir.

SPK'nın uygun görüşünün alınması kaydıyla, Yönetici'nin iflası veya tasfiyesi halinde Fon'un başka bir yöneticiye devri için Yatırımcı Toplantısı kararı zorunludur.

MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR VE TOPLAM GİDER ORANI

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

Fon toplam değeri üzerinden hesaplanacak olan fon yönetim ücreti yıllık %2 (yüzdeiki) + BSMV olup fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının (performans ücreti hariç) fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %100 (yüzdeyüz)'dur.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548 (yüzbindebeşvirgüldükkırksekiz) [yıllık yaklaşık %2 (yüzdeiki)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucuya ödenecektir.

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

8.1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

8.2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- 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.),
- Tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 10 Plaza No: 77-29 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

- j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan 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) Fon paylarının borsada işlem görmesi halinde ödenecek ücretler ve yapılan masraflar,
 - o) Endeks kullanım giderleri,
 - p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
 - q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
 - r) KAP giderleri,
 - s) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
 - t) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - u) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - ü) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
 - v) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
 - y) 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,
 - z) Fonların portföylerindeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar
 - aa) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar
- 8.3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,**
- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
 - b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
 - c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
 - ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA ve KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Nakit fazlası oluşması halinde, katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir. Yönetim kurulu kararında kâr dağıtımının yapılacağı tarihler ve oranlar da belirlenir Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı teşkil etmektedir.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilim Plazası Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

Kâr payı dağıtımı, Fon payları iade alınmaksızın yapılarak, Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan Fon Toplam Değeri ve Birim Pay Fiyatı üzerinde azaltıcı bir etkisi olabilir.

Kurucu Fon'da oluşan nakit fazlasını dağıtmadan önce harcama ve yükümlülükler için rezerv ayırabilir.

Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın fona gelir olarak yansıtılır ve muhasebeleştirilir.

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

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Katılma payı alım satımına esas birim pay değerinin en az yılda bir kere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır.

Yatırımcılar, fon katılma paylarının değerlerine kurucu internet sitesi www.teraportfoy.com ve veri dağıtım kuruluşları aracılığıyla ulaşabilir.

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 ve Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

MADDE 11- FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Genel Esaslar:

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Bununla birlikte, Kurucu, fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir ve katılma paylarının satışına başlanmadan önce fona avans tahsis edilebilir.

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projelerinin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu sözleşmede belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Aşağıda yer alan alım satım dönemleri dışında, Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilebilecektir.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Mersis No: 34710000000000000000

USD cinsinden açıklanır. Fon katılma payları A grubu ve B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin söz konusu kura bölünmesi ile bulunur.

A Grubu katılma payları için minimum alım tutarı [100.000-TL] ve üstü, B grubu katılma payları için minimum alım tutarı [100.000-TL] USD karşılığı Türk Lirası'dır. B Grubu minimum alım tutarında belirtilen USD kuru talimatın verildiği gün TCMB tarafından belirlenen gösterge niteliğindeki efektif Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacaktır.

TL ve USD ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı veya satım talimatı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

Ayrıca, yukarıda belirtilen pay grupları; Fon'a katılan yatırımcıların proje bazında izlenebilmesi ve dağıtılabilir kârın farklılaştırılması ihtiyacı doğması halinde, TL pay grubu için A1, USD pay grubu için ise B1 alt kırılımından başlamak üzere ayrı ayrı takip edilebilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve fondan çıkış kabul edilebilecektir.

Alım ve satım talimatları İhraç Belgesi'nde katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştireceği belirtilen yerlere 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.

Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Katılma payı alım satımına esas birim pay değerinin en az yılda bir kere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilebilecektir.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 30 2767

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına katılım finans ilkeleri ve GYF Tebliği'ne uygun olarak nemalandırılır.

Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Fon katılma paylarının iadesine ilişkin satım talimatları, takvim yılı esasına göre aylık dönemler itibarıyla alınır.

İlgili ay içerisinde verilen satım talimatları; ayın 15'inci günü itibarıyla hesaplanan birim pay fiyatı üzerinden ay sonunu takip eden 5'inci iş gününe kadar yerine getirilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

Satım talimatlarına ilişkin detaylı uygulama aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

* Satım Talimatı İletme Dönemi	* Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 31 Ocak	15.Oca	31 Ocak'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Şubat - 28 Şubat	15.Şub	28 Şubat'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Mart - 31 Mart	15.Mar	31 Mart'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Nisan - 30 Nisan	15.Nis	30 Nisan'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Mayıs - 31 Mayıs	15.May	31 Mayıs'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Haziran - 30 Haziran	15.Haz	30 Haziran'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Temmuz - 31 Temmuz	15.Tem	31 Temmuz'u takip eden 5. işgününe kadar
1 Ağustos - 31 Ağustos	15.Ağu	31 Ağustos'u takip eden 5. işgününe kadar
1 Eylül - 30 Eylül	15.Eyl	30 Eylül'ü takip eden 5. işgününe kadar
1 Ekim - 31 Ekim	15.Eki	31 Ekim'i takip eden 5. işgününe kadar
1 Kasım - 30 Kasım	15.Kas	30 Kasım'ı takip eden 5. işgününe kadar
1 Aralık - 31 Aralık	15.Ara	31 Aralık'ı takip eden 5. işgününe kadar

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

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilebilecektir.

Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	

ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucuya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin yukarıda yer verilen esaslara uyulması esastır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri yatırım komitesinin ön onayının alınması kaydıyla mümkündür.

Devir alacak nitelikli yatırımcıların EK-4'daki Devir Protokolü'nü imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir.

Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası katılma payı devirleri, talimatın verilmesi üzerine Kurucu tarafından hesaplanan fon birim pay değeri veya Kurucu'nun ayrıca bir hesaplama yapmaması halinde takip eden ilk fiyat raporundaki fon birim pay fiyatı üzerinden veya taraflar arasında belirlenecek fon birim pay fiyatı üzerinden her zaman yapılabilir.

Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Yatırım komitesinin başka yatırımcılara devri uygun bulmaması halinde, söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını Sözleşme'nin Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları bölümünde belirlenen esaslara göre fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

Devralan, işbu Sözleşme'nin EK-4'sında yer alan Devir Protokolü'nü imzalayarak işbu Sözleşme'nin tarafı haline geldiğini kabul eder.

İşbu Sözleşme'de yer alan prosedürlere aykırı olarak Katılma Payı'nın devredilmesi halinde, Devralan, diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisabı ile ilgili olarak işbu Sözleşme'den kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz ve Devreden işbu Sözleşme kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerden ibra edilemez. Şüpheye mahal vermemek adına, işbu Sözleşme'de yer alan prosedürlere aykırı olarak devredilen Katılma Payı, Devralan'a, işbu Sözleşme kapsamında Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak vermez.

Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:

Fon alım ve/veya satım talimatı veren yatırımcılar alım ve/veya satım talimatlarının iptalini en geç ilgili Satış Talimatı İletme döneminin son iş gününe kadar gerçekleştirebilirler. İlgili alım ve/veya satım talimatının verilmesini izleyen 3 (üç) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucunun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya alım ve satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilir..

Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir. Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılmış olması zorunludur.

Yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar yatırımcı tarafından karşılanır, 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.

Söz konusu aynı işlemin Fon'un yatırım stratejisine, portföy yapısına ve mevcut yatırımcıların haklarına uygunluğu Kurucu tarafından değerlendirilir, gerekli görülmesi halinde mevcut katılma payı sahiplerinin bilgilendirilmesi sağlanır. Kurucu tarafından uygun görülen aynı ihraç veya iade işlemlerine ilişkin olarak; yatırımcılardan EK-3 de yer alan "aynı devir kabul beyanı" alınır ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden kamuya açıklama yapılır.

Söz konusu işlemlere ilişkin tüm bilgi ve belgelerin, portföy saklayıcısı tarafından kontrol edilmesi esastır. Belgeler, Fon süresi boyunca ve Fon'un sona ermesini takip eden 5 yıl süreyle Kurucu nezdinde muhafaza edilir.

Erken Dağıtım İlişkin Esaslar:

Gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi olaylar neticesinde Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, 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 yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtım konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

Katılma paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen katılma payı sahipleri, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 0767

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 Dağıtıma konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.

MADDE 12- PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdür:

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipotegi tesis edilmesi,
- Portföye Kurulca değerlendirilmesi zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
- Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- Katılma payı ihracının gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması

Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

Değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin SPK'ya gönderilmesini müteakip SPK onayı ile değiştirilebilir.

Fon, portföylerinde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerleme kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilir. Üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet alımına ara verilmesinden sonra fonun aynı gayrimenkul değerleme şirketinden tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.

MADDE 13- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışında giriş komisyonu ödenmez.

Katılma paylarını elde edildikten sonra ilk 24 ay içerisinde iade edilmek istenirse %20 çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Ancak kurucu ya da kurucunun yönettiği diğer fonların katılma payı işlemlerinde çıkış komisyonu uygulanmaz. Fon tasfiye sürecinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz. Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik'e tabi emeklilik yatırım fonlarına çıkış komisyonu uygulanmayacaktır. Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.

MADDE 14- PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti ilgili günlerde fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair beyanın alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden beş (5) yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

MADDE 15- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

MADDE 16- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

İşbu Sözleşme hükümleri, gerekli görüldüğü hallerde, tüm Taraflarca imzalanacak yazılı bir sözleşme ile tadil edilebilir. Ancak Kurucu, ilgili mevzuattan, mahkeme kararlarından, yetkili otorite talimatları gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla işbu Sözleşme'nin

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

herhangi bir hükmünün tadilinin gerekmesi halinde, diğer Taraflar'a önceden bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

Fon ihraç sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve Portföy Saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 17- FON KATILMA PAYLARININ BORSADA İŞLEM GÖRMESİ

Fon katılma payları, ihraç belgesinin onaylanmasını takiben, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.

MADDE 18- FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde veya yatırım komitesinin talebi üzerine Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması durumu hariç olmak üzere, Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmeden önce yatırım komitesi tarafından bu yönde bir karar alınması şartı aranır. Bu yönde karar alınması halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre katılma payı sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fon'un tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-29 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Mersis No: 34710000000000000000

MADDE 19 – UYGULANACAK DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu Ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 20 - SORUMLULUK

İşbu Sözleşme'nin diğer hükümlerine bakılmaksızın, Kurucu ve Yönetici, Yatırım Komitesi ve üyeleri İşbu Sözleşme çerçevesinde yaptıkları işlemlerin, gerçekleştirdikleri eylemlerin, ihlallerin veya zarara yol açan fiillerin kesinleşen mahkeme kararları ile hile, ağır kusur ve kasıt ile işlendiğine karar verilmesi, İşbu Sözleşme, Fon Bilgilendirme Dokümanları veya sair dokümanlarda yer alan yükümlülüklerini esaslı bir biçimde ihlal ettiklerine veya mevzuat ihlallerinin Fon veya Yatırımcılar üzerinde önemli bir olumsuz etkiye yol açtığına veya kötü niyetle işlendiğine karar verilmesi durumları dışında Yatırımcı ve/veya Fona karşı sorumlu olmazlar.

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

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

Her bir Yatırımcı, bir Nitelikli Yatırımcı olarak, bu statüsünü kanıtlamak adına gerekli belgeleri temin etmesi gerektiğini ve SPK'nın herhangi bir soruşturmasında bu statüsüne ilişkin kanıtları sunması gerekeceğini kabul etmektedir. Yatırımcı'nın işbu kanıtları temin edememesi durumunda, bu durumun Fon ve/veya Yönetici için herhangi bir maliyet ve/veya zarar oluşturması durumunda, Yatırımcı Fon ve/veya Yönetici'nin bu masraf ve zararlarını sırasıyla tazmin edecek ve bu tazminat yükümlülüğü Fon süresinin sona ermesinden sonra da devam edecektir.

MADDE 21 – BEYAN VE TAAHHÜTLER

21.1. Her bir Taraf, diğer Tarafa aşağıdaki beyan ve taahhütlerde bulunur ve diğer Tarafın, bu Sözleşme'nin tarihi itibarıyla Sözleşme'de belirtilen işlemler ile bağlantılı olarak söz konusu beyanlara dayanmakta olduğunu kabul ve teyit eder:

- a. Tüzel kişi Taraflar, Türkiye Cumhuriyeti veya kuruluş yeri kanunları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve geçerli şekilde varlığını sürdürmekte olan ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak iş ve faaliyetlerini sürdürmek için gerekli yetkiye sahip şirketler olup, gerçek kişi Taraflar ise gerekli fiil ehliyetine sahiptirler.
- b. Taraflar, işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerini yerine getirme, teslim etme ve ifa etme ve bu

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Kapital Plaza Kat: 19 İç Kapı No: 5 Şişli / İST. Maslak V.D. 801 30007

- Sözleşme’de öngörülen işlemleri yürütme konusunda tam yetki ve salahiyyete sahiptir.
- c. Taraflar, işbu Sözleşme’nin imzalanması ve yerine getirilmesi için tüm yasal gereklilikleri yerine getirmişlerdir. İşbu Sözleşme’de yer alan koşullara uygun olarak Taraflara geçerli ve hukuken bağlayıcı yükümlülükler getirilmiştir.
 - ç. Tarafların işbu Sözleşme’yi imzalaması ve teslimi (i) kuruluş sözleşmesi, işletme sözleşmesi, dâhili yönetmelikleri veya tüzüklerinde yer alan herhangi bir hükmü, doğrudan veya dolaylı olarak ihlal etmemekte, böyle bir hüküm ile çelişki yaratmamakta veya bunların ihlaline neden olmamaktadır; (ii) bilgileri dahilinde, taraf veya tabi olduğu herhangi bir sözleşme ve taahhüdü ihlal etmemekte, bunlarla çalışmamakta, bunların ihlal veya feshine neden olmamaktadır veya bunların kapsamında yer alan hükümleri değiştirmemektedir veya (iii) kendisi üzerinde bağlayıcı herhangi bir kanunun ihlalini teşkil etmemektedir ve bu Sözleşme’de öngörülen işlemleri ifası ve yerine getirmesi yukarıda sayılanlara sebep olmayacaktır.
 - d. Taraflar, herhangi bir iflas işlemine konu değildir. Geçerli kanunlar uyarınca herhangi bir teknik iflas veya diğer benzer prosedürlere tabi değildir. Kendisi için tasfiye memuru atanması konusunda herhangi bir emir verilmemiş ve herhangi bir karar alınmamıştır ve Tarafların tasfiyesi için dilekçe ibraz edilmemiş ve toplantı gerçekleştirilmemiştir. Konkordato ilanı veya alacaklıları ile bir düzenleme akdetme amacı ile gönüllü herhangi bir düzenleme teklifinde bulunulmamıştır. Kendisine iflas emri veya bu tür bir emir ile ilgili bir dilekçe sunulmamıştır.
 - e. Taraflarca bilindiği kadarıyla, işbu Sözleşme’de gerçekleştirilmesi öngörülen işlemlere herhangi bir itiraz ileri süren, bunlara ilişkin şikâyet bildiriminde bulunan veya bunları geciktirmeyi, engellemeyi veya yasaklamayı amaçlayan veya bu işlemler ile bağlantılı olarak tazminat tahsil etmeyi veya sair tedbir elde etmeyi amaçlayan, söz konusu Tarafa karşı, derdest veya olası herhangi bir yasal işleme, icra işlemine veya sair bir işleme tabi değildir.
 - f. Taraflar, işbu Sözleşme’ye katılırken ve Katılma Payı’nı satın alırken, İçtüzük, işbu Sözleşme ve buna ilişkin hazırlanan diğer belgeler dışında hiçbir materyal veya bilgiden yararlanmamışlardır.
 - g. Her bir Yatırımcı, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere uygun olarak Nitelikli Yatırımcı olduklarını ve bu statüyü koruyacaklarını kabul ve taahhüt eder.

21.2. Kurucu’nun önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, hatta ana paranın korunacağına dair herhangi bir sözlü-yazılı garanti vermediği, bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığı, bu yönde herhangi bir imada dahi bulunmadığı Yatırımcılar tarafından beyan ve kabul edilmektedir.

MADDE 22- GİZLİLİK

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

MADDE 23- KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İşbu Sözleşme kapsamında Yatırımcı’ya ait kişisel verilerin hangi amaçla işleneceği, bu verilerin kimlere hangi amaçla aktarılacağı, kişisel veri toplamanın yöntemi ve hukuki sebepleri konularında Yatırımcı işbu Sözleşmenin imzası aşamasında açıkça aydınlatmış olup Yatırımcı’ya KVKK madde 11’de sayılan hakları hakkında açıkça işbu Sözleşme’nin EK-2’ünde yer alan aydınlatma metni ile bilgilendirme yapılmıştır. Söz konusu aydınlatma metninin içeriğinden, doğruluğundan ve güncelliğinden KVKK Mevzuatı çerçevesinde Veri Sorumluları Fon ve Yönetici sorumludur.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

İlaveten, Taraflar aralarındaki iş ilişkisi ya da herhangi bir suretle diğer Taraf'ça KVKK'da tanımlandığı üzere herhangi bir Kişisel Veri aktarılması ya da aralarındaki iş ilişkisi icabı herhangi bir Kişisel Veri'ye erişmesi veya Kişisel Veri'yi işlemesi halinde;

- (i) Söz konusu Kişisel Veri'yi KVKK Mevzuatı ile işbu Sözleşme'ye uygun ve Sözleşme amacı ile sınırlı olarak işlemeyi, hukuka aykırı olarak işlenmesini ve Kişisel Veriler'e hukuka aykırı olarak erişilmesini önlemeyi,
- (ii) Kişisel Veriler'in muhafazasını sağlamak amacıyla Kişisel Veri'nin niteliğine göre uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri almayı,
- (iii) İşbu Sözleşme'nin sona ermesi ile birlikte Kişisel Veriler'in kayıtlı bulunduğu her türlü medya ve ortamı talep edilmesi halinde ilgili diğer Taraf'a imza karşılığı teslim etmeyi ve akabinde kendi nezdindeki kayıtları silmeyi ve yok etmeyi, teslimi fiziken mümkün olmayan medya ve ortamları ise imha edeceğini ve bunu tevsik eden tutanağı ilgili diğer Taraf'a sunacağını,
- (iv) Personelini yazılı bir şekilde buradaki yükümlülükler konusunda bilgilendireceğini, ve
- (v) Personelinin bu maddeye aykırı davranması halinde oluşacak zararlardan kendisinin sorumlu olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

İşbu Sözleşme kapsamında herhangi bir Taraf'ın ("Veri Sorumlusu") diğer Taraf'a herhangi bir Kişisel Veri aktarımında bulunması halinde Veri Sorumlusu aktarılan Kişisel Veriler'i başta KVKK Mevzuatı olmak üzere, hukuka, dürüstlük kuralına ve iyi niyet ilkelerine uygun olarak elde ettiğini, Kişisel Veriler'i işlenen ilgili kişilere karşı KVKK Mevzuatı'ndan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirdiğini, söz konusu Kişisel Veriler'in Sözleşme'nin ifası amacıyla veriyi işleyen tarafından işlenmesine izin verildiğini, Sözleşme'nin ifası esnasında KVKK Mevzuatı hükümlerine uygun davranacağını gayrikabili rücu şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder.

Taraflar kendisine aktarılan veya herhangi bir şekilde kendisinin eriştiği Kişisel Veriler'in KVKK Mevzuatı dahil yürürlükteki mevzuata aykırı olarak ifşa olması durumunda durumu derhal ilgili diğer Taraf'a yazılı olarak bildirmeyi, KVKK Mevzuatı gereği Kişisel Verileri Koruma Kurulu'na ve Kişisel Verisi ifşa edilenlere ilgili diğer Taraf'a bilgi vermeksizin ve onayını almaksızın herhangi bir şekilde bilgi vermemeyi, ilgili diğer Taraf'ın talimatları dışında hareket etmemeyi ve ilgili diğer Taraf ile iş birliği içerisinde kabul etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Taraflar burada belirtilen şekilde bir ifşa durumunda, ifşanın etkilerinin artmaması adına ilgili diğer Taraf'ın KVKK Mevzuatı kapsamındaki talimatlarına uygun davranmak kaydıyla her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Taraflar söz konusu ifşa durumu ve/veya bu madde kapsamındaki sorumluluklarına aykırı hareket etmesi nedeniyle meydana gelebilecek zararlardan dolayı ilgili diğer Taraf'ın uğrayabileceği zararları ilgili diğer Taraf'ın ilk talebinde derhal karşılamakla sorumlu ve yükümlüdür.

MADDE 24 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır. Fon'un işbu Sözleşme'nin 18'inci maddesi uyarınca sona ermesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecektir.

İşbu Sözleşme'nin feshinden veyahut sona ermesinden önce Taraflarca kazanılmış olan haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri fesih veya sona erme sonrasında da geçerliliğini koruyacaktır.

MADDE 25- BİLDİRİMLER ve TEBLİGAT ADRESLERİ

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 5 Plaza Kat: 7-29 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Mersis No: 3476015000000000

Tarafların tebligat adresleri yukarıda verilmiş olup bu adreslere (faks dâhil) yapılan bildirimler usulüne uygun olarak tebliğ-tebellüğ edilmiş sayılır. Taraflar adres değişikliklerini 1 (bir) hafta içinde diğer Tarafa bildirmek zorundadır. Taraflar adres değişikliğini yazılı olarak bildirmediği takdirde Sözleşmede yer alan adreslerine yapılacak tebligat geçerli sayılacaktır. Taraflar arasında yapılacak elektronik posta yazışmaları da teyit edilmek şartı ile geçerli kabul edilmiştir.

TTK madde 18/III uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, ilgili alıcıya hitaben, işbu Sözleşme veya eklerinde yer alan; (i) adreslere kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak veya (ii) elektronik posta adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir:

*Yatırımcı'nın uygulama ve benzeri elektronik ortamda kayıt olması halinde, elektronik ortama kayıtlı olduğu eposta adresine yapılan bildirimler veya uygulama içinde yapılan bildirimler de usulüne uygun teslim edilmiş addedilecektir.

MADDE 26- UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

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

Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya bu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar konusunda İstanbul Merkez (Çağlayan) icra daireleri ve mahkemeleri yetkilidir.

MADDE 27 – MUHTELİF HÜKÜMLER

27.1. Taraflardan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır. İşbu Sözleşme çerçevesinde “mücbir sebepler”, yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemez sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir. Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

27.2. Bu Sözleşme, ekleri, tablo ve listeleri ile birlikte, Taraflar arasında işbu Sözleşme'nin kapsamına giren konularda anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçerli olur. Yatırımcı sözleşmesi ve yönetim anlaşmaları saklıdır.

27.3. İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Tarafların işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Tarafların yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

27.4. İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 5 Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

yoluyla, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Tarafların, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, ilgili kısım Taraflar'ın ticari amacına en yakın şekilde yorumlanacak ve bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

27.5. İşbu Sözleşme Taraflardan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihten önce Taraflarca kazanılmış haklar ve Tarafların doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

27.6. Taraflardan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

27.7. Kurucu, Yatırımcı'nın Kurucu ile imzalamış olduğu işbu Sözleşme ve diğer sözleşmelerden kaynaklanan borç ve alacakları üzerinde herhangi bir beyana gerek olmaksızın hapis hakkı ile takas ve mahsup yetkisine sahiptir.

MADDE 28 – YÜRÜRLÜK

Toplam 34 sayfa, 28 madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE yukarıda belirtilen tarihte Taraflar işbu Sözleşme'yi 2 (iki) asıl nüsha halinde imzalamış olup, Taraflara Sözleşme'nin birer kopyası temin edilmiştir.

Sözleşmenin dijital ortamda onaylanması halinde yatırımcının talebi üzerine sözleşmenin bir kopyası kendisine teslim edilir.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Kat: 5 Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 7767

ÖRNEKTİR

EK-1

KATILMA PAYI ALIM / SATIM TALİMATI

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca kurulmuş bir gayrimenkul yatırım fonu olan “Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu” (“Fon”) katılma paylarına ilişkin olarak;

Aşağıda bilgileri yer alan yatırımcı (“Yatırımcı”), Fon’a katılma payı alım ve/veya satım talimatı vermektedir.

1. Genel Beyan

Yatırımcı;

- Fon İhraç Sözleşmesi’ni okuduğunu, anladığını ve kabul ettiğini,
- Fon’a ilişkin riskleri bildiğini, vereceği alım/satım talimatlarının Fon İhraç Sözleşmesi’nde yer alan esaslar çerçevesinde gerçekleştirileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

2. Alım (Fona Giriş) Talimatı

Yatırımcı, aşağıda belirtilen tutar karşılığında Fon katılma payı satın almak istemektedir:

Alım Talimat Tutarı: [.....] TL

- Alım işlemi, talimat tarihini takip eden ilk hesaplanan birim pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
- Yatırımcı, alım bedelini Kurucu tarafından bildirilen hesaba ödemeyi kabul eder.

3. Satım (Fondan Çıkış) Talimatı

Yatırımcı, sahip olduğu Fon katılma paylarının aşağıda belirtilen tutar kadarını iade etmek istemektedir:

Satım Talimat Tutarı: [.....] TL / [.....] Adet Pay

- Satım talimatları, Fon İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen esaslar ve takvim doğrultusunda yerine getirilir.
- Satım işlemlerinde uygulanacak komisyon, kesinti ve ödeme süreleri Fon İhraç Sözleşmesi hükümlerine tabidir.

4. Fiyat ve Gerçekleşme Esası

Alım ve satım işlemlerinde kullanılacak birim pay fiyatı;

- Fon İhraç Sözleşmesi’nde belirtilen değerlendirme esasları çerçevesinde hesaplanır
- ve ilgili işlem için geçerli tarihte belirlenen fiyat üzerinden uygulanır.

5. Talimatın Geçerliliği

- İşbu talimat, Kurucu tarafından kabul edildiği tarihte yürürlüğe girer.
- Kurucu, mevzuat ve fon esasları çerçevesinde talimatı reddetme veya ek bilgi talep etme hakkına sahiptir.

6. Yatırımcı Bilgileri

Adı/Ünvanı: []

T.C.KimlikNo/VergiNo: []

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 2767

TebliğatAdresi:[]
Telefon:[]
E-posta: []

7. İmza

Yatırımcı, işbu formda yer alan bilgilerin doğru olduğunu ve yukarıdaki tüm hususları kabul ettiğini beyan eder.

AdıSoyadı/Ünvan:[]
İmza:[]
Tarih: []

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza No: 17/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

EK-2

Tera Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Ürün/Hizmet Alan Yatırımcı ve Yatırımcı Yetkilisine Yönelik Kişisel Verilerin İşlenmesine İlişkin Aydınlatma Metni

Bu doküman kişisel verilerinizin işlenmesi konusunda 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (“Kanun”) m. 10 çerçevesinde aydınlatılmanızı sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

1. Verilerinizi Kim İşliyor?

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ AŞ. (“Şirket”), “Veri Sorumlusu” sıfatıyla, talep ettiğimiz ve bizimle paylaşmış olduğunuz kişisel verilerinizin işlenmelerini gerektiren amaç çerçevesinde ve bu amaç ile bağlantılı, sınırlı ve ölçülü şekilde, doğruluğunu ve en güncel halini koruyarak aşağıda açıklanan kapsamda işliyoruz.

2. Hangi Kişisel Verilerinizi, Hangi Amaçlarla ve Hangi Hukuki Nedenlerle İşliyoruz?

Gerçek kişi Müşteri (ürün/hizmet alan) olarak veya Tüzel kişi Müşteri (ürün/hizmet alan) olan bir kuruluşun çalışanı/yetkilisi olarak iş ilişkimiz çerçevesinde kişisel verilerinizi işlememiz gerekmektedir. Bu kapsamda, kişisel verilerinizi; hukuka ve dürüstlük kurallarına uygun, doğru ve gerektiğinde güncel; belirli, açık ve meşru amaçlar doğrultusunda; amaçla bağlantılı, sınırlı ve ölçülü bir biçimde işliyor ve saklıyoruz. Bu kapsamda; kimlik ve iletişim bilgileriniz, (örneğin, isim, soyisim, telefon, görev ünvanı, departmanı, e-posta); ödeme için gerekli olan bilgiler kredi kartı bilgileri, kredi değerliliği ve finansla ilgili diğer bilgiler, İşlem Güvenliği Bilgileri (örneğin, banka hesap numaranız ve işle ilgili bir işlemde destekleyici olarak toplanan ödemeye ilgili diğer ilgili bilgiler), Risk Yönetimi Bilgileri, web kullanıcıları için, web formlarının içeriği, anket bilgileri, IP adresleri, web sitesinde izlediğiniz yol gibi web sitesini kullanımınızla ilgili bilgiler, Şirketimizi ziyaret etmeniz durumunda kamera kayıtları, süreçte işlenen bilgileriniz kapsamında yer alıyor.

Kişisel verileriniz; bilgi güvenliği süreçlerinin yürütülmesi, denetim/etik faaliyetlerinin yürütülmesi, eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi, faaliyetlerin mevzuata uygun yürütülmesi, finans ve muhasebe işlerinin yürütülmesi, firma/ürün/hizmetlere bağlılık süreçlerinin yürütülmesi, fiziksel mekan güvenliğinin temini, iç denetim/soruşturma/istihbarat faaliyetlerinin yürütülmesi, iletişim faaliyetlerinin yürütülmesi, mal/hizmet/üretim ve operasyon süreçlerinin yürütülmesi, müşteri ilişkileri süreçlerinin yürütülmesi, müşteri memnuniyetine yönelik aktivitelerin yürütülmesi, organizasyon ve etkinlik yönetimi, pazarlama analiz çalışmalarının yürütülmesi, reklam/kampanya/promosyon süreçlerinin yürütülmesi, risk yönetimi süreçlerinin yürütülmesi, sosyal sorumluluk ve sivil toplum aktivitelerinin yürütülmesi, sözleşme süreçlerinin yürütülmesi, sponsorluk faaliyetlerinin yürütülmesi, stratejik planlama faaliyetlerinin yürütülmesi, talep / şikayetlerin takibi, taşınır mal ve kaynakların güvenliğinin temini, tedarik zinciri yönetimi süreçlerinin yürütülmesi, ürün/hizmetlerin pazarlama süreçlerinin yürütülmesi, yatırım süreçlerinin yürütülmesi, yetkili kişi, kurum ve kuruluşlara bilgi verilmesi, ziyaretçi kayıtlarının oluşturulması ve takibi amaçlarıyla işlenebiliyor.

Bu kapsamda karşılıklı sözleşmemizin kurulması, ifası ve sona ermesi süreçlerinin hukuka uygun şekilde

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	

yürütülmesi, temel hak ve özgürlüklerinize aykırı olmamak koşuluyla Şirketimizin meşru menfaatleri, kanunda açık olarak öngörülen durumlar, yerine getirmekle yükümlü olduğunuz hukuki gereklilikler, yasal takip durumlarında hakkın tesisi, kullanılması ve korunması için veri işlemenin zorunlu olması durumlar ve bunların dışında kalan durumlarda sizden talep edeceğimiz açık, bilgilendirmeye dayanan ve özgür iradeyle açıklayacağımız rızanız kişisel veri işlemenin hukuki dayanaklarını oluşturuyor.

Özel nitelikli verileriniz kural olarak işlediğimiz kişisel verileriniz arasında yer almıyor. Bu noktada, Şirketimizle ticari faaliyetiniz çerçevesinde gerekli dokümanların iletilmesi sürecinde eski nüfus kağıtları veya ehliyet gibi belgelerin din ve kan grubu içeren sayfalarını bize vermemenizi ya da karartarak vermenizi önemle rica ediyoruz.

Kişisel verilerinizin işlenmesi ile ilgili olarak, Şirketin politika ve prosedürlerinde birçok kural bulunuyor. Bu konuda özellikle web sitemizde bulunan Kişisel Veri Politikamızı inceleyebilirsiniz.

3. Kişisel Verilerinizi Nasıl Topluyoruz?

İşlemekte olduğumuz kişisel verilerimizin büyük bir çoğunluğunu sizin bize verdiğiniz bilgilerden elde ediyoruz. Yine bazı durumlarda, ilgili gerçek kişi ya da tüzel kişi işveren ile iş ilişkimiz kapsamında veya kamu kurum ve kuruluşları tarafından tesis edilmiş olan sistemlerdeki verilerden de kişisel verileriniz bize ulaşabiliyor. İşlediğimiz bilgiler kağıt ortamında gibi otomatik olmayan yöntemlerle toplanabildiği gibi, e-mail üzerinden gönderilen belgeler gibi kanallarla otomatik yöntemler ile de toplanabiliyor.

4. Kişisel Verilerinizi Kimlere Aktarıyoruz?

Kişisel verileriniz, Şirketin meşru menfaatleri, kanunda açık olarak öngörülen durumlar, BDDK, SPK, TCMB, MASAK, Hazine Müsteşarlığı gibi düzenleyici otoriteler, sözleşmenin kurulması ve ifası için gereklilikler, yasal takip durumlarında hakkın tesisi, kullanılması ve korunması için veri işlemenin zorunlu olması durumlarında üçüncü kişilere aktarılıyor. Kişisel verilerinizin, Şirketin iş ortaklarına, hissedarlarına, iştiraklerine, kanunen yetkili kamu kurumları ve özel hukuk kişilerine yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda aktarılması söz konusu olabiliyor.

5. Kişisel Verilerinizi Nasıl Saklıyoruz?

Kişisel verilerinizi güvenli ortamlarda saklıyor ve aktarım yapılacaksa bu konuda gereken tedbirleri alıyoruz. Şirketimizin kilitli arşivi, güvenlik önlemleri alınmış araç ve uygulamalarında bilgilerinizi saklıyor, kişisel verilerinizi, işlendikleri ve saklandıkları ortamlarda yetkisiz erişime maruz kalmamaları, kaybolmamaları ve zarar görmemeleri amacıyla, bildirilen amaç ve kapsam dışında kullanılmamak kaydı ile gerektiğinde şifrelenerek, sadece yetkilendirilmiş kişilerin erişebileceği şekilde ve gerekli diğer bilgi güvenliği tedbirleri de alınarak işliyoruz. Toplanan kişisel verilerinizi ilgili mevzuatta zorunlu kılınan süreler boyunca saklıyoruz. Ancak hukuki gereklilikler özel bir sürenin uygulanmasını gerektiriyor ise bu süreler uygun hareket ediyoruz. Suça konu bir eylemin söz konusu olması halinde ise kişisel verileriniz Türk Ceza Kanunu ve ilgili mevzuatta öngörülen zamanaşımı süresince tutuyoruz.

6. Kişisel Verileriniz ile İlgili Haklarınız Nelerdir?

KVKK'nın 11. maddesi gereği kişisel verilerinizin;

- işlenip işlenmediğini öğrenme,
- işlenmişse bilgi talep etme,
- işlenme amacını ve amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını öğrenme,
- yurtiçinde/yurtdışında aktarıldığı 3. kişileri bilme,

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 304 7767

- d) eksik / yanlış işlenmişse düzeltilmesini isteme,
- e) KVKK'nın 7. maddesinde öngörülen şartlar çerçevesinde silinmesini / yok edilmesini isteme,
- f) aktarıldığı 3. kişilere yukarıda sayılan (d) ve (e) bentleri uyarınca yapılan işlemlerin bildirilmesini isteme,
- g) münhasıran otomatik sistemler ile analiz edilmesi nedeniyle aleyhinize bir sonucun ortaya çıkmasına itiraz etme,

ğ) kanuna aykırı olarak işlenmesi sebebiyle zarara uğramanız hâlinde zararın giderilmesini talep etme hakkına sahipsiniz.

Yukarıda belirtilen haklarınızı kullanmak için kimliğinizi tespit edici gerekli bilgiler ile Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen haklardan kullanmayı talep ettiğiniz hakkınıza yönelik açıklamalarınızı içeren talebinizi; Şirketimizin web sitesinde bulunan formu doldurmak suretiyle, Şirketimizin adresine kimliğinizi tespit edici belgeler ile bizzat elden iletebilir, noter kanalıyla gönderebilir veya Şirketimizin bilgi@teraportfoy.com adresine kayıtlı eposta ile gönderebilir ya da Kurumun belirlediği diğer yöntemlerle başvurabilirsiniz. Kişisel verilerin işlenmesi ve korunması hakkında ayrıntılı bilgiye, Şirketimizin web sitesinde yayınlanan Kişisel Verilerin İşlenmesi ve Korunması Politikası'nı inceleyerek ulaşabilirsiniz.

Yukarıda yer alan aydınlatma metnini tebliğ aldım, okudum ve anladım.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 7767

EK-3

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

Yatırımcısı olduğum veya olacağım “TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” portföyüne, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğ maddeleri kapsamında ve fonun yatırım komitesi kararına bağlı olarak, fon portföyüne yeni yatırımcı kabulü ve fondan ayrılma sırasında, gayrimenkul alış ve satış işleminin “fon katılma payı ihracı veya fona iadesinin” gayrimenkulün aynı şekilde devir edilebileceğini bildiğimi, bu yöntemle tapuda gerçekleştirilecek devir işlemlerinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza No: 17/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 767

ÖRNEKTİR

EK-4

DEVİR PROTOKOLÜ

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca bir gayrimenkul yatırım fonu olan, Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("**Fon**") Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [.....] ("Devralan") [.....]'den ("Devreden") [.....] tarihi itibarıyla [.....] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır. Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Fon'un kurucu ve Yöneticisi olan Tera Portföy Yönetimi A.Ş., Fon ve Yatırımcılar'ı arasında [.....] tarihinde imzalanan ve Devreden'in [.....] tarihinde taraf olduğu Fon İhraç Sözleşmesi'ne ("İhraç Sözleşmesi") uygun olarak İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'nde kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

Kurucu'nun, Devralan'ın [.....] [YAZI] birim Katılma Payı'nı satın alması ve Fon İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcılar'ı adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

- 1) Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [.....] [YAZI] adet olacağını,
- 2) İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını; kabul, beyan ve taahhüt eder.

Tarih:

Ad/Soyad:

Unvan:

Tebliğat Adresi:

İlgili:

Faks numarası:

Tera Portföy Yönetimi A.Ş., Fon'un Kurucu ve Yöneticisi olarak, Devralan'ın [.....] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [.....] [YAZI] TL karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı haline geldiğini kabul eder.

Tera Portföy Yönetimi A.Ş.

Ad:

Unvan:

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

Ek-5

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (GYF) VE GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONLARININ (GSYF) KATILIM PAYLARINA YÖNELİK NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

1. İhraççının sermaye piyasası araçlarının kayda alınmasının, ihraççının veya sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini bildiğimi,
2. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dahil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
3. Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarının sadece nitelikli yatırımcılara satılabilen riskli ürünler olduğunu, bu fonlara kaldıraç kullanılarak türev ürünler, yapılandırılmış araçlar gibi risk unsuru yüksek sermaye piyasası araçlarının alınabileceğini, dolayısıyla bu fonların anaparanın tamamının dahi yitirilmesi riskini içerdiğini bildiğimi,
4. Sermaye piyasası mevzuatında sayılan yerli ve yabancı yatırım fonları , emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları , vakıflar, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20. Maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamuya yararlı dernekler ile nitelikleri itibariyle bu kurumlara benzer olduğu Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer yatırımcılar ve en az **1.000.000 milyon TL (Bir milyon) tutarında** Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip olan gerçek ve tüzel kişi tanımına uygun "Nitelikli yatırımcı" şartlarını sağladığımı,
5. Nitelikli yatırımcı tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal ilgili aracı kuruma bilgi vereceğimi, aksi tarafımda bildirilinceye kadar Şirketiniz aracılığı ile gerçekleşen tüm işlemlerde Nitelikli Yatırımcı olarak muameleye tabi tutulmayı talep ettiğimi,
6. Sermaye piyasası araçlarının nitelikli yatırımcılara satışı nedeniyle izahname ve sirküler düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen menkul kıymet ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
7. İhraç edilen sermaye piyasası araçlarının sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi ve satışa konu sermaye piyasası araçlarının işbu beyanda yer alanlar haricinde sağladığı haklar ve getirdiği riskler ile yükümlülüklerin olması halinde, bunların tarafıma sunulan bilgilendirme veya risk formlarında yer aldığını ve tüm bunları anlayıp kabul ettiğimi,
8. Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
9. İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi, vb. nedenlerle faiz, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı Türk Ticaret Kanunu, İcra İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca genel hükümler çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katil Plaza Kat: 7-19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. 501 300 7767

10. Sermaye piyasası araçlarının piyasa riski, faiz oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebildiğini, bu riskleri ilgili sermaye piyasası aracını, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve ilgili diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğini ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zararlardan sorumlu olduğumu,

11. Payları/Hisse senetleri Kurul kaydında olmayan ihraççılar tarafından kamuyu aydınlatma yapılmayacağını; ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,

12. Satın aldığım sermaye piyasası araçlarının tümünün veya bir kısmının her zaman paraya çevrilemeyebileceğini, bu araçlar borsada işlem görmeyebileceğinden bunların aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmayabileceğini bildiğimi,

13. Nitelikli yatırımcılara satılan sermaye piyasası araçlarının halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını ve bu sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kanunu'nun Üçüncü maddesinde yer alan halka arz tanımı kapsamına girecek şekilde yeniden satışa sunulmaları halinde izahname ve sirküler düzenlenmesinin zorunlu olduğunu bildiğimi,

14. Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarının klasik yatırım fonları gibi günlük değerlendirme ve fiyat açıklama yükümlülüklerine tabi olmadıklarını ve riskli yurtiçi piyasalarda işlemlerin yanı sıra riskli yurtdışı piyasalarda işlem yapabildiklerini ve bu sebeplerden dolayı likidite ve kur riski taşıdıklarını anladığımı,

15. Bu beyanı özgür iradem sonucu kabul ederek elektronik ortamda bir örneğini aldığımı, kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

Yatırımcının;

Adı Soyadı / Unvanı :
Merkezi Kayıt Kuruluşu Sicil Numarası :
Tarih :

İşbu form/sözleşme dijital ortamda onaylanmak üzere hazırlanmıştır

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
	 TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Tera Büyükdere Cad. Katilal Plaza Kat: 7/19 İç Kapı No: 5 Sarıyer / İST. Maslak V.D. Sicil No: 2767

Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Kapital Plaza No:17-19 İç Kapı No:6 Sarıyer/İstanbul
+90 (212) 365 10 20 | bilgi@teraportfoy.com | www.teraportfoy.com