

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Birinci 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 PYS/PY.44/1377 sayılı sayılı Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesine sahip olan, Maslak Mahallesi 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) İşbu Sözleşme’nin;

a) EK-1’inde yer alan formu imzalayarak Katılma Payı Alım Talimatı’nda bulunmak,

b) EK-2’sinde yer alan “Nitelikli Yatırımcı Beyanı”nda bulunmak,

c) EK-3’ünde yer alan Kişisel Verilerin İşlenmesine İlişkin Aydınlatma Metni hakkındaki bilgilendirmeyi almak üzere,

İşbu Sözleşme’ye taraf olacak Yatırımcılar (her biri tek başına “Yatırımcı” veya hep birlikte “Yatırımcılar”) ve

(3) 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 Gayrimenkul Yatırım Fonu (“Fon”) 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 Mahallesi 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:

Adresi:

Telefon:

Elektronik Posta:

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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 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.

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:

“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.

“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 İlk Kapanış 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 inancılı 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.

“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 Kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel 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.

“**Nitelikli Yatırımcı**”, Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri 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 veyahut 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.

MADDE 4- FONUN YATIRIM STRATEJİSİ

Fon’un yatırım stratejisi, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına ve Tebliğ’de izin verilen her türlü konuda yatırım yapmaktır.

Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayri nakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, ancak Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

MADDE 5- FON SÜRESİ

Fon süresizdir.

MADDE 6- FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibariyle sağlanması zorunludur.

Gayrimenkul Yatırımları:

Fon'un yatırım stratejisi, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla başta konut, bina ve bağımsız bölümler olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğin 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklara ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacaklarına yatırım yapmaktır. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, ancak Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar Fon portföyüne dahil edilebilir.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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. Kredi ve diğer finansman temini sağlamak amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Kurucu ve yönetici Fon adına;

- Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırıma ilişkin hükümler saklıdır.
- 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.
- Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar:

Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- Yatırım fonu katılma payları,

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

- d) Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
- e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- f) Kira sertifikaları,
- g) Varantlar ve sertifikalar,
- ğ) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
- h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ı) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
- i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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

Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

Ülkelerin kamu borçlanma senetleri dışındaki yabancı sermaye piyasası araçlarının Fona dahil edilebilmesi için ihraççının yatırım yapılabilir seviyede derecelendirme notuna sahip olması zorunludur.

Fon, ülkelerin kamu borçlanma senetleri ile borsada işlem gören/alınıp satılabilen yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.

Borsada işlem görmeyen şirket pay senetlerinin Fon'a dahil edilmesinden önce ve Fon fiyat açıklama dönemlerinde bağımsız bir kuruluşa değer tespiti yaptırılması zorunludur.

Fon portföyünde bulunan ve borsada işlem gören yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

Fonun yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.

Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

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

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 verilmektedir.

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

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

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 kalılabilecek 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 güçlüğü çekmesi 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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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 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.

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

Portföydeki Varlıkların Saklanması:

Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

Fon portföyündeki varlıkların, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

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

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

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Fon malvarlığı, Fon hesabına olması 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 Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyatî tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin Kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

Portföy Yönetimi:

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından Fon Bilgilendirme Dokümanları, işbu Sözleşme ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

- Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- Unvan değişikliği,
- Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- Fon kurucu değişikliği,
- Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- Promosyon kampanyası düzenlenmesi.
- Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler

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

Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca Kurucu nezdinde bir Yatırım Komitesi oluşturulması ve bu Yatırım Komitesi'nde asgari olarak birinci cümlede belirtilen

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, genel müdür ile Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurul'un ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunması zorunludur. Yatırım Komitesi'nde görevlendirilecek gayrimenkul değerlendirme uzmanı şartı, gayrimenkul değerlendirme lisansına ve gayrimenkul değerlemesi konusunda en az 3 yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ile de sağlanabilir. Fon'un ihraç belgesinde nisapları ağırlaştırıcı aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde, Yatırım Komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Ancak her halükarda Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisinin toplantıda hazır bulunmaları gerekir. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

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, İçtüzük veya İhraç Belgesi hükümlerinin işbu Sözleşme hükümlerinden üstün tutulacağını ve öncelikli olarak uygulanacağını kabul ederler. İçtüzük ve İhraç Belgesi arasında herhangi bir tutarsızlık olması durumunda ise, İçtüzük 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.

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) olup fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi)'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548 [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 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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler, ve bu sözleşmede yer alan tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

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 ve yönetim hizmeti sağlayan firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

p) KAP giderleri,

r) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,

t) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,

u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

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

v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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,

d) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler,

e) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti.

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.

Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kâr payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın 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 değeri yılda oniki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilir. Alım talimatları, bir önceki ay için hesaplanan birim pay değerinin ilan edildiği günden başlayarak içinde bulunulan ayın son iş gününe kadar verilebilir ve her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilen birim değeri üzerinden takip eden 3 iş günü içerisinde yerine getirilir.

Fon katılma paylarının değerleri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.teraportfoy.com adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılar tarafından aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.

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

Genel Esaslar:

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

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

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğin 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fona devri yapılacak sözleşmelerin tarafının veya taraflarından birinin, 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 sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya 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 devredilecekler 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.

İşbu Sözleşme'de belirlenen alım ve satım tarihleri için her fon toplam değeri ile katılma belgesi fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğe, Fon Bilgilendirme Dokümanları ve Sözleşme'ye göre zorunlu olarak veya yatırım komitesinin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır.

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesi Tera Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamının son iş gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

Fona katılmaya ilişkin esaslar:

Katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda oniki kere olmak üzere her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilir. Alım talimatları, bir önceki ay için hesaplanan birim pay değerinin ilan edildiği günden başlayarak içinde bulunulan ayın son iş gününe kadar verilebilir ve her bir aylık dönemin son gününü takip eden en geç 5. işgünü ilan edilen birim değeri üzerinden takip eden 3 iş günü içerisinde yerine getirilir.

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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.

Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları (Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir):

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

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

Devir alacak nitelikli yatırımcıların Kurucu ile Fon İhraç Sözleşmesi'ni 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. Kurucu fon birim pay değeri hesaplayarak yatırımcılara bildirir. 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 Kurucu sorumludur.

Yatırım komitesinin başka yatırımcılara devri uygun bulmaması halinde, söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını belirlenen esaslara göre fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

Katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı dönemlerden bir önceki ayın son işgününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade talepleri, fon fiyatının hesaplandığı ayı takip eden ikinci ayın son iş gününe kadar gerçekleştirilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletilme 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.

Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç ilgili talep toplama döneminin son iş gününe kadar gerçekleştirebilirler. Fona iade talimatları ise, ilgili dönem fon birim pay değeri açıklanana kadar iptal edilebilir.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

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

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir. 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.

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.

MADDE 13- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

MADDE 15- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme 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

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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.

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

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.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ'ta 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. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Kurucu'nun iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, Fon'u uygun göreceği başka bir portföy yönetim şirketine tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde de Kurucu, Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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- 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 21- KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İşbu Sözleşme kapsamında Yatırımcı’ya ait kişisel verilerin hangi amaçla işleneceği, bu verilerin kimlere hangi amaçla aktarılabilceği, 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 3’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.

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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 22 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir. İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 23- BİLDİRİMLER ve TEBLİGAT ADRESLERİ

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, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, tebligat adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir.

MADDE 24- UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

İşbu Sözleşme, Türk hukuka tabidir ve Sözleşme'den kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri münhasıran yetkilidir.

MADDE 25 – YÜRÜRLÜK

Toplam 15 sayfa, 25 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.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Sözleşme'nin asıl kopyaları Fon ve Yönetici tarafından muhafaza edilecektir.

[("OKUDUM ANLADIM VE BİR NUSHASINI ELDEN TESLİM ALDIM" ifadesi el yazısı ile yazılacak ve imzalanacaktır)].

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

EK-1

KATILMA PAYI ALIM TALİMATI

Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca bir gayrimenkul yatırım fonu olan, “Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu”na (“**Fon**”) Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [.] (“**Yatırımcı**”), [.] tarihi itibarıyla işlemin yapılacağı gün geçerli olan Fon fiyatı kullanılarak hesaplanan TL karşılığı bedelle fon katılma payı satın almıştır.

Yatırımcı aşağıda yer alan imzası ile Fon İhraç Sözleşmesi’ne Taraf olduğunu, bu koşullarda pay alım talimatı vereceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Yatırımcı:

İsim : [.]

Ünvan : [.]

İmza : [.]

Tarih : [.]

Pay Alım Talimatı Tutarı: [TL]

Tebliğat Adresi: [.]

Faks: [.]

E-posta: [.]

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

EK-2

NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

13. Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde Nitelikli Yatırımcı olmayan bir kişiye devri halinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Fon'a veyahut Yönetici'ye ilgili masraflar dâhil herhangi bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

14. Katılma Payları'nın ihracından sonra, yukarıda belirtilen ve ilgili olan haklarım da dâhil ve bunlarla sınırlı olmamak üzere, Yatırımcı Toplantısı dışında soru yöneltmeyeceğimi ve talepte bulunmayacağımı,

15. İşbu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı, kayıtsız, şartsız ve gayr-i kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

EK-3

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

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

şekilde 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 işleminin zorunlu olması durumlar ve bunların dışında kalan durumlarda sizden talep edeceğimiz açık, bilgilendirmeye dayanan ve özgür iradeyle açıklayacağınız rızanız kişisel veri işleminin 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 işleminin 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 sürele 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;

a) işlenip işlenmediğini öğrenme,

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

- b) işlenmişse bilgi talep etme,
- c) işleme amacını ve amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını öğrenme,
- ç) yurtiçinde/yurtdışında aktarıldığı 3. kişileri bilme,
- 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.

Aydınlatma Metnini Tebliğ Alan:

İsim : [.]

Ünvan : [.]

İmza : [.]

Tarih : [.]

MÜŞTERİ	TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Maslak Mahallesi 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