

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KURULUŞUNA İLİŞKİN SÖZLEŞME

1. TARAFLAR

- A. TERA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ (Mersis No: 0801068676700021)
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Apt. No: 9/39 Sarıyer/İstanbul

Tera Portföy Yönetimi Anonim Şirketi, işbu sözleşmede kısaca "Tera" olarak anılacaktır.

- B. BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULULAR MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM
ŞİRKETİ (Mersis No: 0178001684600012)
Niğde Organize Sanayi Bölgesi Bor Yolu 7.Km.Birko Cad.No:288 Merkez / Niğde

Birko Birleşik Koyunlular Mensucat Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi, işbu sözleşmede kısaca "Birko" olarak anılacaktır.

Tera ve Birko birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR

- a) **Fon:** Gayrimenkul yatırım fonunu,
- b) **Fon toplam değeri:** Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri,
- c) **Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu:** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde adı bulunan şirketleri,
- ç) **İşletmecisi şirket:** Kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde fon portföyünde bulunan otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketi,
- d) **Kurul:** Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
- e) **MKK:** Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi,
- f) **Nitelikli yatırımcı:** Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan kişileri,
- g) **Portföy yönetim tebliği:** Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1)'ni,
- h) **Kanun:** Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.

TERA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz. Apt.
No: 11/39 Sarıyer - İST.
Maslak Vadi : 801 068 67 67

Mersis
Organize
Tel: 450 200 0000

1

1000

6. Fon Yönetimi'ne ilişkin olarak sabiretli bir tacirin özen sorumluluğunda davranılacağını beyan eder.

Birko,

1. Gayrimenkul Yatırım Fonuna madde 4.2.'de sayılan taşınmazları hertürlü takyidat ve muvazadan ari olarak aynen devredeceğini,
2. Fonun ve özellikle Tera'nın işleyiş ve marka değerini engelleyebilecek eylem ve işlemlerden kaçınacağını,
3. İlgili taşınmazlar ile ilgili devam eden herhangi bir dava veya yasal bir başvuru olmadığını,
4. İlgili taşınmazlar hakkında Değerleme Raporu alınacağını ve raporda tespit edilen maddi vakıalarda bir değişiklik olması halinde gecikmeksizin bu durumu Tera'ya bildireceğini,
5. Herhangi bir nedenle Birko'nun ve/veya fiilen kontrolünde olduğu kabul edilen şirket veya kişilerin eylemleri nedeni ile Fon'un veya Tera'nın bir zarar uğraması halinde bu zararı ilk yazılı talep üzerine nakten ve peşinen ödeyeceğini gayrikabili rücu kabul ve beyan eder.

6. GİDERLERE KATLANILMASI

- a) Kuruluş Masrafları : Fon'un kurulmasına ilişkin masraflar, Tera'nın bildirmesi üzerine Birko tarafından karşılanacaktır.
- b) Yönetim Masrafları : Fon'un kurulmasından sonra yönetim ile ilgili yasal masraflar Fon'un kendi gelirlerinden tahsil edilecektir. Fon'un değerlendirme dışında gelir üretmediği durumlarda Tera'nın bildirmesi üzerine Birko tarafından karşılanacaktır.
- c) Yönetim Ücreti : Tera, Fon büyüklüğü üzerinden yıllık %0,45 yönetim ücretini aylık olarak tahsil edecektir.
- d) Fon Sabit Hizmet Gideri: Aylık sabit 25.000 TL+ vergiler Birko tarafından karşılanacaktır. (Bu tutar her yıl yıllık Tüfe oranında artırılabacaktır)

7. MEVZUAT ATFI

İşbu sözleşmede düzenlenmeyen veya aksi kararlaştırılmayan konulara ilişkin Kanun, tebliğ ve varsa ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

8. SONA ERME

8.1. İşbu sözleşme Fon'un faaliyet izninin iptal edilmesi, Fon'un amacının gerçekleşmesi, tasfiye kararı alınması, malvarlığı değerinin kalmaması, öngörülen sürenin dolması vb zorunlu hallerde kendiliğinden sona erer.

8.2. Tera, işbu sözleşmeyi 7 gün önceden yazılı olarak iletmek şartı ile herhangi bir neden bildirmeksizin ve herhangi bir tazminat ödemeksizin tek tarafı olarak feshetme hakkına sahiptir.

8.3. Haklı bir nedenin olması halinde Taraflar, yazılı olarak bildirmek koşulu ile sözleşmeyi her zaman feshedebilirler. Sözleşmede bahsedilen taşınmazların üzerinde takyidat olması,

RTF YÖNETİM A.Ş.
Plaza Giz. Apt.
İST.
08 67 67

İSTANBUL TİCARET VE SANAYİ
MERSİS: 34140100000000000000
Organize Sanayi Bölgesi
Tel: +90 212 220 00 00

aynı sermaye koyma borcunun Birko tarafından yerine getirilmemesi Tera açısından haklı fesih nedeni sayılacaktır.

9. BAŞARI PRİMİ

- Tera, fonun değerlendirme raporlarına göre belirlenen değer artışı üzerinden %1 başarı primi (fonda yeterli miktarda nakit olduğu zaman) tahsil edecektir.
- Tera, fon katılma paylarının 3. kişilere satışına aracılık ettiği durumlarda, satış tutarı üzerinden %5 başarı primi tahsil edilecektir.

10. SON HÜKÜMLER

10.1. İşbu sözleşmeden doğan ihtilafların çözümünde İstanbul Merkez mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

10.2. İşbu Sözleşme aşağıda unvanları yazılı taraflar arasında düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır.

16.08.2022

TERA PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Ski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz. Apt.
No: 11/50 Sarıyer - İST.
Tic. Sic. No: 280106/801 068 67 67

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

BİRKO
BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUK
MENŞUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.
Tic. Sic. No: 280106/801 068 67 67

**BİRKO BİRLEŞİK KOYUNLULUK
MENŞUCAT TİC. VE SAN. A.Ş.**