

MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İMAR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 16 / 09 / 2021 tarih ve 12233903-315.04.10807 sayılı yazı ile izin doğrultusunda "Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İmar Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtım Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı, Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar, Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar, Fon Toplam Gider Oranı ve Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları" başlıklı maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Eski Şekil:

Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtım Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.

Yeni Şekil:

Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtım Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Eski Şekil:

Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar:

Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %10'udur.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,005479 (yüzbinde beş virgül dördüzyetmişdokuz) [yıllık yaklaşık %2+ BSMV] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.

Fon malvarlığından, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,



**MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**
Saray Mah. Akgöl Sk. No:1
Kapi No:31 Ömerliya/İstanbul
Klemdağ V.Dn. 612 075 5701

- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- f) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler
- k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,
- m) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü zorunlu ve ihtiyari sigorta primleri, DASK,
- n) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin işletmeciler firmalara olan hizmet bedelleri
- o) Finansman giderleri/kredi kar payları, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
- ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
- p) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- r) Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için yapılan danışmanlık harcamaları,
- s) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu ihraç belgesi tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler,
- ş) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,



MAKASB GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Saray Mah. Akgöl Sk. No:1
Ç. Kapı No:31 Ümraniye/İstanbul
Alemdağ V.D.: 621 078 5701

- t) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

Yeni Şekil:

Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar:

Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %10'udur.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,005479 (yüzbinde beş virgöl dörtyüzyetmişdokuz) [yıllık yaklaşık %2+ BSMV] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.

Fon malvarlığından, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ile aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- f) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralınmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler
- k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,
- l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,



MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Saray Mah. Akbulut Sk. No:1
Ç. Kapı No:31 Üsküdar/İstanbul
Alemdağ V.D. 911 006 520

- m) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü zorunlu ve ihtiyari sigorta primleri, DASK,
- n) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin işletmeciler firmalara olan hizmet bedelleri
- o) Finansman giderleri/kredi kar payları, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,
- ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,
- p) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- r) Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için yapılan danışmanlık harcamaları,
- s) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu ihraç belgesi tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler,
- ş) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
- t) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

Eski Şekil:

Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar:

1. Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Performans ücretinin fona tahakkuk ettirildiği ve fondan tahsil edildiği durumda, portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

2. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti Fon'a tahakkuk ettirilecek ve Fon'dan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucu'nun 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 yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsadan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin



MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİMİ
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Sarıy Mah. Akşül Şif. No:1
İç Kapı No:31 Ortahisar/İstanbul
Alemdağ V.D. 611 076 5701

tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

Yeni Şekil:

Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar:

1. Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

2. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. **Performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve katılma payı sahiplerinden 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 yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Eski Şekil:

Fon Toplam Gider Oranı:

Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti ve performans ücreti dahil Fon toplam gider oranı üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %10'u (yüzde onu) olarak uygulanır. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

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

Yeni Şekil:

Fon Toplam Gider Oranı:

Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil Fon toplam gider oranı üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %10'u (yüzde onu) olarak uygulanır. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu



MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Saray Mah. Akgöl Sk. No:1
14. Kat. No:31 Ortanışık İstanbul
Alemdağ V.D.: 511 076 570 1

tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

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

Eski Şekil:

Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları

Katılma paylarının satışı Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir.

Yeni Şekil:

Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları

Katılma paylarının alış – satışı sadece kurucu Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.



MAQASID GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Saray Mah. Akgül Sk. No:1
İç Kapı No:31 Ümraniye / İstanbul
Alemdağ V.D. 0212 076 5791