ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GÖKTÜRK-3- PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

ATLAS – GÖKTÜRK-3- FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

---

1 TARAFLAR....4

2 TANIMLAR VE KISALTMALAR....4

3 İLGİLİ MEVZUATTAKİ DEĞİŞİKLİKLER....5

4 SÖZLEŞME KONUSU....6

5 FON SÜRESİ....6

6 FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI....6

7 YATIRIMCININ FON'DAN KARŞILANACAK ÜCRETLER HAKKINDA KAYNAK TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN ESASLAR....7

8 FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR....8

9 FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR....9

10 PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR. 12

11 FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR....17

12 FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ....18

13 FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR....18

14 FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR....18

15 KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR. 19

16 VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR....22

17 BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR....22

18 PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR. 23

19 GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR. 24

20 PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINAİLİŞKİN ESASLAR....24

21 FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI 25

22 FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR. 25

23 YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR....25

24 SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR. 25

25 FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ. 26

26 TARAFLARIN KABUL ETTİĞİ DİĞER HÜKÜMLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER 27

27 GİZLİLİK 27

28 UYGULANACAK HÜKÜMLER 28

29 SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ 28

30 YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ 28

31 DEVİR VE TEMLİK YASAĞI 28

32 YETKİLİ İMZALAR VE TEBLİĞ ADRESLERİ 28

33 YÜRÜRLÜK 29

1 TARAFLAR

1.1 Kurucu Ve Portföy Yöneticisi: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi : Esentepe Mahallesi Haberler Sk. Aynus Holding Blok No: 10 İç Kapı No:3 Şişli/İstanbul

Ticaret Sicil İli/Numarası: İstanbul/861846

Vergi Dairesi Numarası: 1020424728

İnternet Adresi: https://www.atlasportfoy.com

1.2 Yatırımcı/Yatırımcılar

Unvanı	**:** Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vergi Daire ve No	**:** Zeytinburnu VD- 6620775167
Adresi	**:** Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul
İrtibat Numarası	**:** 0 212 486 36 50

2 TANIMLAR VE KISALTMALAR

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş., "Kurucu/Yönetici",

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., "Portföy Saklayıcısı",

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. GÖKTÜRK-3- Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, "Fon",

Yatırımcı'ya ait olup, işbu Sözleşme kapsamında yatırım amaçlı olarak ilgili mevzuat kapsamında yönetilmek üzere vekil sıfatıyla Kurucu/Yönetici tarafından yönetilen Varlıklar ile bunların yönetilmesi veya bunlardan doğan mali hakların kullanılması suretiyle elde edilmiş olan gelir ve değerler bütününü, "Portföy",

Portföy'deki Varlıklar'ın ilgili mevzuatta gösterilen esaslar çerçevesinde değerlenmesi neticesinde bulunan değeri, "Portföy Değeri",

Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ ve ilgili mevzuat kapsamında olmak üzere, gayrimenkul yatırım fonu portföyüne dahil edilebilen her türlü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, finansal araçlar ve diğer varlıklar, "Varlıklar",

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar "Nitelikli Yatırımcı",

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

Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak içtüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu sözleşme "Sözleşme" veya "Fon İhraç Sözleşmesi",

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "Tebliğ",

III-55.1 Sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Tebliğ "Portföy Yönetim Tebliği",

III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine Ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "Portföy Saklama Tebliği",

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "SPK",

Sermaye Piyasası Kurulu "SPK veya Kurul",

İçtüzükte belirtildiği şekilde Fon'un portföyünün oluşturulması, yatırımları ve yönetimi konusunda yetkileri haiz ve üyelerinin çoğunluğu Yatırımcı tarafından atanan komite "Yatırım Komitesi",

Fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutar "FON BİRİM PAY DEĞERİ"

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi "BSMV''

Müteahhit: Kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişiyi

En uygun haberleşme vasıtası: KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını

Türev Araçlar: Kurulca fon portföyüne alınması uygun görülen vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini

KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformunu

İşletmeci 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

Gayrimenkul değerleme kuruluşu: Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değerleme hizmeti verecek şirketler listesinde adı bulunan şirketler

Fon toplam değeri: Fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlenmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri

Borsa: 6362 sayılı Kanunun 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan sistemler ve pazar yerleri ile yurt dışı borsaları

Bilgilendirme dokümanları: Fon içtüzüğü ve ihraç belgesini

İfade eder.

3 İLGİLİ MEVZUATTAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Mevzuatta yapılacak değişiklikler tarafları bağlar.

4 SÖZLEŞME KONUSU

İşbu Sözleşme'nin konusu; Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, fon içtüzüğü ile ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Göktürk-3- Proje Gayrimenkul Yatırım Fonuna katılım kapsamında Yatırımcı ile Kurucu/Yönetici arasındaki hak ve yükümlüklerin belirlenmesidir.

İşbu Sözleşme Taraflar'ın karşılıklı rızaları ve buna ilişkin irade beyanları dâhilinde tanzim edilmiş olup, Taraflar'ın aşağıda yer alan husus ve hükümleri karşılıklı olarak irade serbestisi ile kabul, beyan ve taahhüt etmelerini havidir.

5 FON SÜRESİ

Fonun Süresi Süresizdir.

6 FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI

6.1 Kurucu/Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan toplanan nakit ve/veya ayni varlıklar karşılığında Sözleşmede belirlenen süreler içinde, Tebliğ'in 18/A. madde hükümlerine ve içtüzük ile ihraç belgesinde ve işbu Sözleşmede belirtilen portföy strateji ve sınırlamalarına uygun olarak Fon portföyünü oluşturur ve yönetir.

6.2 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.

6.3 Kurucu/Yönetici, Fon portföyünün oluşturulması ve yönetimi konusunda Fon Yatırım Komitesi'nde alınan kararları esas alacağını ve bu kararlar kapsamında hareket edeceğini kabul beyan ve taahhüt eder.

6.4 İşbu Sözleşme, hiçbir şekilde Kurucu/Yönetici'nin Yatırımcı'ya daha önceden belirlenmiş bir karı ve getiriyi sağlayacağına ilişkin bir taahhüt içermemektedir. Sözleşme'nin hiçbir hükmü veya bizatihi Fon'a katılma bu anlamda yorumlanamaz. Diğer bir ifade ile Kurucu/Yönetici, Yatırımcı'ya Portföy'ün önceden saptanmış belirli bir getiriyi sağlayacağına dair herhangi bir sözlü veya yazılı bir garanti vermemektedir

6.5 Onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ay içerisinde katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcılara satışına başlanması, satış başlangıç tarihini müteakip en geç bir yıl içinde Fon portföy değerinin en az 10.000.000 (onmilyon) TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ'in 19. maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Kurul bu tutarı her yıl yeniden belirleyebilir. Bu durumda yeniden belirlenmiş tutar Kurul Bülteni ile ilan edilir.

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

6.7 Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydı olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilmez.

6.8 Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

7 YATIRIMCININ FON'DAN KARŞILANACAK ÜCRETLER HAKKINDA KAYNAK TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN ESASLAR

7.1 Yatırımcı, Fon'un kuruluşu sırasında yapılması gereken başvuru, tescil, ilan, noter, defter, resmî kurumlara ödenecek ücretler vb. giderleri karşılayacağını taahhüt etmiştir.

7.2 Yatırımcı, ayrıca Fon bünyesinde yeterli nakdin ve/veya satılabilir finansal aracın bulunmaması halinde iş bu ihraç sözleşmesinde belirtilen Fon giderlerinin karşılanması amacıyla Fon'a kaynak taahhüdünde bulunmuş olup, bu kapsamında işbu ihraç sözleşmesinde belirtilen "Katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar'' başlığında belirtilen şartlarla Fon'a nakit yatırım yapacak ve karşılığında Katılma Payı alacaktır. Bunun dışında Yatırımcı'nın ayni olarak yatırım yaparak Katılma Payı satın alması her zaman mümkündür.

8 FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR.

Tebliğin 18/A maddesi uyarınca fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

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.

Münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapılabilir.

Gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımlara ilişkin aşağıdaki esaslar uygulanır;

a) Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilirler. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde (b) bendinde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır. Sözleşmenin karşı tarafının, 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 11/1/1954 tarihli ve 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat ile (b) bendinde yer alan teminat şartları aranmaz.

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

c) Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin

tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde Tebliğ'in 22. maddesinde belirtilen müteahhitlerce yapılması zorunludur.

ç) Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma payı satışı ve iadesi Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre ayni olarak gerçekleştirilebilir.

9 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.

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

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis 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.

Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından GYF tebliğinin 18.maddesinin üçüncü fıkrası ve 18/A maddesi hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c) 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

d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

f) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

g) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

h) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu kapsamda fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

ı) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.

i) Başbakanlık 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.

j) Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

Kredi kullanma sınırı

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

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

Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Sınırlamalar

Portföyde bulunan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

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

Risklere İlişkin bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

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

2) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

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

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

7) Piyasa Riski: Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

ii. Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Spesifik Risk: Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

iv. Fiyat Riski: Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

8) Kaldıraç Riski: Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

9) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

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

10 PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR.

Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük, ihraç belgesine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesi ile fon ihraç sözleşmesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde 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.

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

Kurucunun biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Kurucunun genel müdürü ve Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerleme uzmanı ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenecek 4 üyeden oluşan toplam yedi kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesinin başkanı ve başkan vekili, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, kendisinin belirlediği 4 üye arasından atanır. Üye değişikliklerinde de aynı esaslar uygulanır. İlk komite üyeleri ile komite başkanı, fon ihraç sözleşmesinde belirlenir.

Yatırım komitesi, Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve komite başkanından veya başkan vekilinden birinin hazır bulunması şartıyla, beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler, her türlü yatırım kararları, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının teminata verilmesi ve Fon malvarlığını azaltıcı işlemler yatırım komitesi tarafından alınan kararlar çerçevesinde yürütülür. Kurucunun yönetim kurulu, Fon'un yasal yükümlülüklerinin ve yargı kararlarının yerine getirilmesi için gereken ödemeleri yatırım komitesi kararı alınmaksızın yapmaya yetkilidir.

Kurucunun yönetim kurulu; içtüzük ,Fon'un ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde karar alma yetkisi yatırım komitesine bırakılan konularda yatırım komitesinin alacağı kararları, yasal mevzuata aykırı olmaması halinde yerine getirmekle yükümlüdür. Aksi halde ortaya çıkacak her türlü zarardan Kurucu ile Kurucu yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı sorumludur.

İlk seçilen Yatırım Komite Üyeleri aşağıdaki gibidir

- Ahmet AKBALIK Yatırım Komitesi(YK) Başkanı
- Fatih KERESTECİ YK Başkan Vekili
- Serdar ALTINBAŞ YK Üyesi
- Elif PEHLİVANLI YK Üyesi
- İlhami AKKUM YK Üyesi
- Talip ARAS YK Üyesi
- Didem ÇALIKER YK Üyesi

Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tutulur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

Kurucu, kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur

Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurucu fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak Yatırım Komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerleme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğunda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

Yönetici Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri bir menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

Kurucu, yönetici ve fonların yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Kurucu, portföy yöneticisi ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

Kurucu gayrimenkul yatırımlarına, satış ve pazarlamasına ilişkin olarak dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

Kurucu kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturur. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Fon'un maruz kalabileceği risklere ve risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Fon'un gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıkların portföy sınırlamalarına ise fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile fon ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

Fon Portföyündeki Varlıkların Saklanması:

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

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.

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.

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 ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmediği 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/Yönetici nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur

Portföy'de yer alan ve saklamaya konu olabilecek Varlıklar'ın saklanması Portföy Saklayıcısı'nın yetki ve sorumluluğu altında olup, bu Varlıklar'ın kendi sistemleri

üzerinde Yatırımcı ismi altında izlenmesi haricinde, Kurucu/Yönetici'nin başkaca sorumluluğu bulunmamaktadır. İlgili Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı Sözleşme, sermaye piyasası mevzuatı ve genel hükümler çerçevesinde sorumlu olacaktır.

11 FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

11.1 Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir**:**

11.1.1 Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

11.1.2 Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,

11.1.3 Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,

11.1.4 Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

11.1.5 Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

11.1.6 Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

11.1.7 Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

11.1.8 Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

11.1.9 Portföyde yer alan ve fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle ile sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerleme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,

11.1.10 Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

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

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

11.1.13 Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

11.1.14 Fon portföyündeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

11.1.15 Fon portföyündeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

11.1.16 İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

11.1.17 Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

11.1.18 Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

11.1.19 KAP giderleri,

11.1.20 Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

11.1.21 Fon portföyündeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,

11.1.22 Fon portföyündeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,

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

11.1.24 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,

11.1.25 Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

11.2 Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

11.2.1 Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

11.2.2 Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

11.2.3 Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,

11.2.4 Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

12 FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ.

Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %25'tir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık 250.000 TL + BSMV (ikiyüzellibin Türk lirası +BSMV) yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucuya ödenir. Yönetim ücreti, 01.01.2026 yılından başlamak üzere her takvim yılı başında bir önceki yılın ortalama TÜFE oranı kadar artırılır.

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

Fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerinden pay oranlarına göre tahsil edilecektir. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma payı fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmelerinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Kâr payı dağıtımı esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

14 FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR.

Yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikteki değişiklikler olması halinde kurucu tarafından katılma pay sahiplerine en uygun haberleşme sistemi ile duyurulur.

Fonun birim pay değeri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.atlasportfoy.com adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

15 KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR.

15.1 Genel Esaslar:

15.1.1 Katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılır.

15.1.2 Katılma paylarının alım-satımı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

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

15.1.4 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.

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

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

15.1.7 Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

15.1.8 Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

15.1.9 İşbu İhraç Belgesinde belirlenen alım ve satım tarihleri için her fon toplam değeri ile katılma belgesi fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğe, İçtüzüğe ve İhraç Belgesine göre zorunlu olarak veya yatırım komitesinin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır

15.1.10 Fon katılma paylarının Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve/veya bu şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olan kişilere ve şirketlere ait olacaktır.

15.1.11 İşbu ihraç sözleşmesinde belirlenen alım satımlara esas fon birim değerinin hesaplanmasında; ilgili Tebliğ'e, içtüzüğe, ihraç belgesine ve ihraç sözleşmesine göre zorunlu olarak veya yatırım komitesinin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır. Katılma paylarının alış-satışı Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

15.2 Fon Katılma Pay Grupları

Katılma payı alım satımı TL'nin yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. B grubu

payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

15.3 Fona Katılmaya İlişkin Esaslar

Fon'un katılma payı satışı, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre hesaplanan ve günlük olarak ilan edilen fon birim pay değerinin nakden veya Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar ile gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projelerindeki bağımsız bölümlerin ve Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bu projelerin ve bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satın alınması için satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi veyahut bu projelerin veya bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak daha önce yapılmış sözleşmelerin fona devir ve temlik edilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi şeklinde gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ile 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 fıkrasında tanımlanan bir gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerleme yapılmış olması zorunludur. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

Kurul onayını müteakip altı ay içinde yapılacak satış başlangıç tarihinden itibaren on iş günü ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların ilk talep toplama döneminde verdikleri katılma payı alım talimatları, taleplerin iletildiği iş günü (aynı iş günü) 1 pay 1.000 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecek ve yine aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır.

Takip eden dönemde yatırım komitesinin uygun görmesi koşuluyla herhangi bir zamanda fona katılım mümkündür. Katılma payı alım talimatları, her gün hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fiyat üzerinden gerçekleştirilir. Alım talimatların gereği ise; nakit olarak yapılan katılma pay satışlarında nakdin tahsil edildiği günün ertesi iş günü, ayni olarak yapılan katılma pay satışlarında ayni olarak Fon portföyüne dâhil edilecek olan Tebliğ'in 18/A maddesinde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar ile gayrimenkul projelerindeki bağımsız bölümlerin ve Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin satın alınması için satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi veyahut bu bağımsız bölümlerin satışına ilişkin olarak daha önce yapılmış sözleşmelerin fona devir ve temlik edilmesine ilişkin işlemlerinin tamamlanmasını takip eden iş günü gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının ihracının ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde yatırım komitesi kararının yanı sıra varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması gerekir. Söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

15.4 Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İlke olarak, katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, Haziran ve Aralık ayının son iş gününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade talepleri, talimatın verildiği tarihten sonra Haziran ve Aralık aylarının son iş günü hesaplanan Fon birim pay değeri üzerinden takip eden bir yıl içinde gerçekleştirilir. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde alacağı kararlarda yatırım komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.

Bununla birlikte, Fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması ve yatırım komitesinin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında katılma payı sahiplerinin katılma belgesini Fon'a iade etmeleri mümkündür. Ayni iadeler de her zaman mümkündür. Nakit olarak yapılan iadelerde, talimatın verildiği tarihten itibaren 5 işgünü içinde işlemler tamamlanır. Ayni olarak yapılan iadelerde ise fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, projeler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılıp yeni fon birim değeri tespit edildikten sonra, iade edilecek gayrimenkuller, projeler ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması veya sözleşmelerin devir ve temlik edilmesi suretiyle tamamlanır.

Fon katılma paylarının ayni olarak iadesinin gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde yatırım komitesi kararının yanı sıra varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması gerekir. Söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

15.5 Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları

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

15.6 Fon Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri

Katılma paylarının ihraç belgesinde veya ihraç sözleşmesinde yüzde elliden fazla paya sahip olmayı taahhüt eden yatırımcı grubu arasında ve/veya Fon'da katılma payı sahibi mevcut yatırımcılar arasında devri mümkün olup herhangi bir şarta bağlı değildir. Devredecek yatırımcının Kurucu'ya başvurusu üzerine devir işlemleri başlatılır. Fon'da yüzde elliden fazla paya sahip olmayı taahhüt eden yatırımcı grubu hariç olmak üzere Fon'da ilk kez katılma payı sahibi olacak yatırımcılara yapılacak devir ise yatırım komitesinin uygun görmesi şartıyla mümkündür. Bu kapsamda, devir alacak nitelikli yatırımcıların Kurucu ile İhraç Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak Kurucu'ya 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. Devir bedeli ve ödeme şartları Fon işleyişine girmeksizin tarafların kendi arasında belirlenir ve dışarıda gerçekleştirilir. Ancak, taraflar talep ederse Kurucu fon birim pay değeri hesaplayarak yatırımcılara iletir. Yatırımcı grubu dışında kalan ve Fon'da ilk kez katılma payı sahibi olacak (devralan yatırımcı) söz konusu kişi ve/veya kuruluşların ihraç belgesinde belirlenen 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.

16 VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR.

Fon katılma pay mevcut olup pay gruplarına ayrıca hak ve yükümlülükler tanınmamıştır.

16.1 Yatırım Komitesine Üye ve Yatırım Komitesine Başkan Seçiminde İmtiyaz

Yatırım komitesinin, 4 üyesi Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir ve bu 4 üye arasından bir Yatırım Komitesi Başkanı ve bir Yatırım Komitesi Başkan Vekili atanır.

16.2 Yatırım Komitesi Toplanması ve Yatırım Komitesi Başkanının Oyda İmtiyaz Hakkı

Yatırım komitesi, Tebliğ uyarınca atanması zorunlu olan üç üyeden en az ikisinin ve komite başkanından veya başkan vekilinden birinin hazır bulunması şartıyla, beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının veya o bulunmadığı takdirde yatırım komitesi başkan vekilinin oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.

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

Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yoktur.

18 PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.

18.1 Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler**.**

18.1.1 Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,

18.1.2 Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

18.1.3 Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması

18.1.4 Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

18.1.5 Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,

18.1.6 Portföye Kurulca değerleme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,

18.1.7 Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,

18.1.8 Katılma payı ihracının gayrimenkuller, GYF tebliğinin 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

18.1.9 Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

18.1.10 Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması

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

18.3 Birinci fıkranın (18.1.7) kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

18.4 Gayrimenkule ilişkin değerleme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerleme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerleme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.

18.5 18.3 ve 18.4. hükümlerine, kurucu ile gayrimenkul değerleme şirketi arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

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

18.7 Birinci fıkra kapsamında değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir.

Fon'un birim pay değeri fon ihraç sözleşmelerinde belirlenen tarih(lerde) ve en az yılda bir kere olmak üzere Finansal Raporlama Tebliği'nde belirlenen esaslar çerçevesinde

hesaplanır. Bunun dışında, mevzuattaki değerleme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

Fon katılma paylarının satım ve geri alım fiyatlarının tespiti usulü ile Fon portföy ve toplam değerlerinin belirlenmesine ilişkin esaslara fon ihraç sözleşmelerinde yer verilmektedir.

Söz konusu değer tespitine ilişkin değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlatılması ihtiyaridir.

Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç sözleşmelerinde yer verilmektedir.

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, değerleme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

19 GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR.

Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

20 PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINAİLİŞKİN ESASLAR.

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının için tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Fon'da hesap dönemi sonunda dağıtılabilir nitelikte bir kâr oluşması halinde, yatırım komitesinin önerisi üzerine, söz konusu kâr, katılım payı sahiplerine kısmen veya tamamen dağıtılabilir. Yatırım Komitesi, Mart ayı içerisinde bir önceki hesap döneminde oluşan kârın dağıtılıp dağıtılmaması, dağıtılacaksa miktarı ve zamanı konusunda karar alır.

Performans ücreti alınmayacaktır.

21 FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

Fona katılan yatırımcıların nitelikli olması şarttır.

Yüzde 50'den fazla paya sahip olmayı taahhüt eden yatırımcılar dışında bir yatırımcının fona dahil olabilmesi için yatırım komitesinin onay vermesi gerekir.

Fon paylarının iadesi yoluyla fondan ayrılmak için yatırım komitesinin onayı gerekir.

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

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Devre ilişkin esaslar işbu sözleşmenin 15.4. maddesinde belirtilmiştir.

23 YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.

Yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikteki değişiklikler olması halinde kurucu tarafından katılma pay sahiplerine en uygun haberleşme sistemi ile duyurulur.

Fonun birim pay değeri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.atlasportfoy.com adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

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

Borçlar Kanunun 13. maddesine göre işbu Sözleşme'nin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.

Herhangi bir anda bu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün geçersiz olmasının, mevzuata aykırı veyahut uygulanamaz hale gelmesinin bu Sözleşme'nin diğer hükümlerinin geçerliliğini, yasallığını ve ifasını etkilemeyeceği Taraflarca kabul edilmiştir.

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

İş bu İhraç Sözleşmesinde yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulması en uygun haberleşme sistemi olarak sözleşmede belirtilen elektronik posta yoluyla yapılır. Sözleşmenin bir örneği Fonun KAP sayfasında (www.kap.org.tr) ilan edilir.

25 FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ.

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

Fon malvarlığının tasfiyesi halinde yalnızca katılma payı sahibi olan Yatırımcıya ödeme yapılabilir.

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı 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 oluştukça 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 oluştukça, 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.

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

26 TARAFLARIN KABUL ETTİĞİ DİĞER HÜKÜMLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Yatırımcı, işbu Sözleşme'yi imzalamış olmakla, Portföy'ün Tebliğ ve Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kurucu tarafından vekaleten yönetileceğini, Sözleşme tarihindeki Portföyü oluşturan Varlıklar'ın değerinde olumlu veya olumsuz değişiklikler olabileceğini ve buna bağlı olarak Portföy değerinin artabileceği gibi azabileceğini de kabul etmiştir.

Portföy'ün değer kaybetmesi halinde Yatırımcı, Kurucu/Yönetici'den her ne isim altında olursa olsun kar kaybı dahil herhangi bir maddi ve/veya manevi tazminat talep etmeyeceğini ve bu tür iddia ve taleplerden gayrikabili rücu olarak peşinen feragat ettiğini beyan, kabul ve taahhüt etmiştir.

Portföy'de yer alan ve saklamaya konu olabilecek Varlıklar'ın saklanması Portföy Saklayıcısı'nın yetki ve sorumluluğu altında olup, bu Varlıklar'ın kendi sistemleri üzerinde Yatırımcı ismi altında izlenmesi haricinde, Kurucu/Yönetici'nin başkaca sorumluluğu bulunmamaktadır. İlgili Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı Sözleşme, sermaye piyasası mevzuatı ve genel hükümler çerçevesinde sorumlu olacaktır.

Fonun birim pay değeri Kurucunun resmi internet sitesi olan www.atlasportfoy.com adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

Kurucu/Yönetici, Varlıklar'ın alım satımı ile ilgili olarak Yatırım Komitesi'nde alınan kararları esas alacağını ve bu kararlar kapsamında hareket edeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

Kurucunun/Yöneticinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirlerine karşı mahsup edilemez.

Tarafların mücbir sebeplerden ötürü işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde sorumluluğa ilişkin olarak ilgili kanun ve mevzuat hükümleri uygulanır.

İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi Yatırımcı tarafından ödenir.

27 GİZLİLİK

Taraflar işbu sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili resmi kurum, kuruluş, merci ve/veya kişiler tarafından yazılı istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu Sözleşmenin feshinden sonra da süresiz olarak devam edecektir.

28 UYGULANACAK HÜKÜMLER

İşbu Sözleşme'nin uygulanması, yorumlanması ve taraflar arasındaki herhangi bir ihtilafın çözümü gibi tüm durumlarda, Türkiye Cumhuriyeti mevzuat hükümleri uygulanacak ve Türk Hukuku geçerli olacaktır. Bu hususta tarafların kabul ve muvafakatleri mevcuttur.

Sözleşmenin Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanamaz

29 SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme'nin süresi sınırsızdır.

Yatırımcı'nın Sözleşme'nin feshini talep edebilmesi için, talep tarihi itibariyle herhangi bir Katılma Pay'ına sahip olması zorunludur.

İşbu Sözleşme, Yatırımcı'nın iflası, aciz haline girmesi veya Sözleşme ile üstlendiği yükümlülüklerini ifa etmek için gerekli olan yasal koşulları kaybetmesi halinde, Sözleşme Kurucu/Yönetici'nin tek taraflı fesih ihbarıyla derhal sona erdirilebilir.

Taraflar'dan herhangi birisi, işbu Sözleşme ile üstlenmiş olduğu yükümlülüklere aykırı hareket eder ve bu aykırılığın düzeltilmesi için diğer tarafça kendisine yapılan yazılı ihbarın, tebliğinden itibaren 30 (otuz) işgünü içerisinde aykırılığı düzeltmezse diğer taraf Sözleşme'yi tek taraflı olarak derhal fesih hakkına haiz olur.

İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği ya da herhangi bir sebeple Fon'un ya da Kurucu'nun faaliyetinin sona ermesi durumlarında derhal, kendiliğinden sona erecektir. Ancak bu durum Katılma Paylarına sahip olan Yatırımcı'nın fon varlığından olan hakkına helal getirmez.

Sözleşmenin feshi ve kendiliğinden son bulması halinde dahi, Taraflar'ın o tarihe kadar Kanun, Tebliğ, İç tüzük, İhraç Belgesi ve iş bu Sözleşme'de belirtilen yükümlülüklerinden doğan sorumlulukları devam eder.

30 YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

Anlaşmazlık vukuunda, İstanbul Çağlayan Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili addedilmiştir.

31 DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve/veya temlik edilemez.

32 YETKİLİ İMZALAR VE TEBLİĞ ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

Değişikliklerin bildirilmemesi sebebi ile diğer tarafı zarara uğratabilecek bildirimlerin yapılamaması sebebi ile meydana gelebilecek zarardan, bildirim yükümlülüğünde bulunan mes'ul tutulamayacaktır.

TARAFLAR'ı temsil ve ilzama yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

Yatırımcı” adına ……..

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. adına……. ve ……

Bu kişilerde değişiklikler olduğu takdirde, karşı tarafa derhal ve her hâlükârda 3 işgününden geç olmayacak şekilde bildirim yapma yükümlülüğü vardır. Aksi halde, herhangi bir zararın vukuunda, diğer taraf sorumlu tutulamayacaktır

33 YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme toplam 33 (otuzüç) maddeden ve 28 (yirmisekiz) sayfadan oluşan bu Sözleşme okunarak tarafların mutabakatı ile iki nüsha olarak _____/_____/2025 Tarihinde imza edilerek yürürlüğe girmiştir.