

# ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ESTA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

## I. Taraflar

### 1.1. Yatırımcı

a)  
**İsmi** :  
**T.C. Kimlik No** :  
**Adresi** :  
**İrtibat Numarası** :

b)  
**Unvanı** :  
**Vergi Daire ve No** :  
**Adresi** :  
**İrtibat Numarası** :

c)  
**Unvanı** :  
**Vergi Daire ve No** :  
**Adresi** :  
**İrtibat Numarası** :

Yukarıda (a), (b) , (c) bentlerinde sayılı kişiler işbu Sözleşme’de kısaca “**Yatırımcı**” olarak anılacaktır.

### 1.2. Kurucu/Portföy Yönetim Şirketi

**Unvanı** : Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.  
**Merkez Adresi** : Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10 Aynus Holding Blok İç  
Kapı No:3 Şişli İstanbul Türkiye  
**Ticaret Sicil/ No** : 861846  
**İrtibat Numarası** : 0212 385 3200

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş., iş bu Sözleşme’de kısaca “**Kurucu/Yönetici**” olarak anılacaktır.

“Kurucu/Yönetici” ve “Yatırımcı” işbu Sözleşme’de ayrı ayrı “**Taraf**”, birlikte “**Taraflar**” olarak anılacaktır.

## II. Tanımlar ve Kısıtlamalar

Bu Sözleşme’de geçen;

- Atlas Portföy Yönetimi A.Ş., “Kurucu/Yönetici”,
- İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., “Portföy Saklayıcısı”,
- Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. ESTA 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 bütünü, “Portföy”,

e) Portföy’deki Varlıklar’ın ilgili mevzuatta gösterilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan değeri, “Portföy Değeri”,

f) 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”,

g) Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar “Nitelikli Yatırımcı”,

h) Yatırımcı’nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon’a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını “Katılma Payı”,

i) 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”,

j) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “Tebliğ”,

k) III-55.1 Sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Tebliğ “Portföy Yönetim Tebliği”,

l) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine Ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “Portföy Saklama Tebliği”,

m) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,

n) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “SPK”,

r) Sermaye Piyasası Kurulu “SPK veya Kurul”,

s) İçtüzükte belirtildiği şekilde Fon’un portföyünün oluşturulması, yatırımları ve yönetimi konusunda yetkileri haiz ve üyelerinin çoğunluğu Yatırımcı tarafından atanan komite “Yatırım Komitesi”,

t) Fon toplam değerinin dolaşımdaki katılma payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutar “FON BİRİM PAY DEĞERİ”

u) Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi “BSMV olarak ifade edilecektir.

### **III. Sözleşme Konusu**

**3.1.** 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. ESTA Gayrimenkul Yatırım Fonuna katılım kapsamında Yatırımcı ile Kurucu/Yönetici arasındaki hak ve yükümlüklerin belirlenmesidir.

**3.2.** 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.

### **IV. Fon Süresi**

**4.1.** Fon’un süresi sınırsızdır.

## **V. Fon Yatırım Stratejisine ilişkin Esaslar**

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

## **VI. Fon Portföyünün Oluşturulması**

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.

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

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.

Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

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

## **VII. İlgili Mevzuattaki Değişiklikler**

**7.1.** Mevzuatta yapılacak değişiklikler tarafları bağlar.

## **VIII. Fon'un yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar.**

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;  
Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar Fon portföyüne dahil edilebilir.

Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre

Fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar Fon adına üçüncü kişilere devredilebilir.

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

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

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

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, Fon toplam değerinin %30'unu aşmamak koşuluyla, Fon portföyüne alınabilir. Kredi ve diğer finansman temini sağlamak amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz

**Kurucu ve Yönetici Fon adına;**

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından Tebliğin 18. maddesinin 3. fıkrası 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.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.

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

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen (gelir paylaşımı ve diğer yöntemlerle taraf oldukları dahil) inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir. Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

### **Gayrimenkul Dışındaki Varlıklara İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar:**

1. Aşağıdaki varlık ve işlemler Fon portföyüne dahil edilebilir:
  - a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
  - b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
  - c) Her türlü para cinsinden vadeli mevduat ve katılma hesabı,
  - ç) Yatırım fonu katılma payları,
  - d) Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
  - e) Kira sertifikaları,
  - f) Varantlar ve sertifikalar,
  - g) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
  - ğ) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
  - h) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
  - ı) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.
2. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
3. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
4. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
5. Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %10'unu aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.
6. Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

- a) Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.
  - b) Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.
  - c) Ülkelerin kamu borçlanma senetleri dışındaki yabancı sermaye piyasası araçlarının Fona dahil edilebilmesi için ihraççının yatırım yapılabilir seviyede derecelendirme notuna sahip olması zorunludur,
  - d) Fon, ülkelerin kamu borçlanma senetleri ile borsada işlem gören/alınım satılabilen yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir. Şu kadar ki, fondan katılma belgesi almış nitelikli yatırımcıların kontrolünde olan şirketlerin ihraç ettikleri tahviller ile pay senetlerine borsada işlem görmese dahi yatırım yapılabilir.
  - e) Borsada işlem görmeyen şirket pay senetlerinin Fona dahil edilmesinden önce ve fon fiyat açıklama dönemlerinde bağımsız bir kuruluşa değer tespiti yaptırılması zorunludur.
  - f) Fon portföyünde bulunan ve borsada işlem gören yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.
  - g) Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri yönetici sağlar. Yönetici fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınmaz. Fonun yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.
7. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.
  8. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

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.

### **Risk Yönetim Sistemine İlişkin Bilgiler:**

Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşüslere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

**2) Piyasa Riski:** Piyasa riski, gayrimenkul, kur, (fonda herhangi bir şekilde faizli işlemlere yer verilmemekle birlikte) faiz oranları, kâr payı oranları, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki oynaklığın fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana getirebileceği değişikliktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

**3) Likidite Riski:** Likidite Riski, Fon'un yatırımcılarının likidite ihtiyaçlarının karşılanamaması, Fon'un yatırımlarından kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirememesi riskidir. Gayrimenkul yatırım fonları için bu risk, gerekmesi halinde fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin belirlenen sürede, piyasa değeri üzerinden nakde çevrilememesi ve Fon'dan çıkış yapmak isteyen yatırımcılara ödeme yapılamama riskidir.

**4) Kar Payı Oranı Riski:** Fon Portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**5) Döviz Kuru Riski:** Döviz Kuru riski, döviz kurlarındaki oynaklıktan kaynaklanabilecek risktir. TL haricindeki döviz cinslerinden yapılacak faizsiz borçlanmalar ve finansman kullanımları, varlık alım ve satımlarının mevcudiyeti bu risk türünün etkisini ortaya çıkarmaktadır.

**6) Finansman Riski:** Finansman Riski, yapılacak yatırımlar için sağlanacak faizsiz finansmanda ortaya çıkabilecek kar payına, vadeye veya finansmanın kullanıldığı para birimine dair riskleri ifade etmektedir. Finansmanın faizsiz borçlanma ile yapılması halinde söz konusu finansmanın geri ödemelerinde karşılaşılabilecek güçlük bu riskin kapsamındadır.

**7) Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma Riski, fon portföyünde risk/getiri dengesi açısından yeterli optimizasyonun sağlanamaması, portföyün yukarıda bahsedilen risklerden bir veya birkaçına bağlı olarak ani getiri değişimleri etkisine maruz kalması, portföyün dengeli biçimde çeşitlendirilememesi riskidir. Bu risk, Fon'un aralarında pozitif korelasyon bulunan yatırımlara yoğunlaşılması dolayısıyla fon getirisinin olumsuz yönde etkilenmesine neden olabilir. Gayrimenkul yatırım fonlarında bu risk, fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin belirli coğrafi bölgelerde veya projelerde toplanması gibi durumlarda ortaya çıkmaktadır.

**8) Karşı Taraf Riski:** Karşı Taraf Riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade eder.

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

**10) Operasyonel Risk:** Fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

**11) Etik Riski:** Dolandırıcılık, suiistimal, zimmete para geçirme, hırsızlık gibi nedenler ile Fon'u zarara uğratabilecek kasıtlı eylemler ya da Fon'un itibarını olumsuz etkileyecek suçların (örneğin, kara para aklanması) işlenmesi riskidir.

**12) Kaldıraç Riski:** Fon portföyüne türev araç, saklı türev araç ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan işlemler yapılması sonucunda fonun aktifinde bulunan söz konusu işlemlere konu varlıklardan daha fazla miktarda pozisyon açabilmesi sonucunda oluşabilecek zararı ifade eder.

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

## **IX. PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

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

**10.2.** Kurucu'nun gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan bir yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve Kurucu'nun genel müdürü ile merkez adresi Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:27/1 Üsküdar/İstanbul olan ESTA İnşaat Sanayi Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş. yönetim kurulu başkanı tarafından belirlenecek 4 üyeden oluşan toplam yedi kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesi ilk toplantısında ESTA İnşaat Sanayi Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenen 4 üye arasından bir üyeyi yatırım komitesi başkanı olarak seçer. Üye değişikliklerinde de aynı esaslar uygulanır. Mevcut seçilen Komite Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Bahattin DEMİRBİLEK Yatırım Komitesi(YK) Başkanı

Elif Roksana DİKER YK Üyesi

Aleyna DEMİRBİLEK YK Üyesi

Turgut ÖZOĞUL YK Üyesi

İlhami AKKUM YK Üyesi

Serdar ALTINBAŞ YK Üyesi

Elif PEHLİVANLI YK Üyesi

**10.3.** Yatırım komitesi beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, yatırım komitesi başkanının menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise yatırım komitesi başkanının oyu üstün sayılır ve yatırım komitesi başkanının oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.



- 10.4. 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. Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon'un yasal yükümlülüklerinin ve yargı kararlarının yerine getirilmesi için gereken ödemeleri yatırım komitesi kararı alınmaksızın yapmaya yetkilidir.
- 10.5. Kurucu'nun yönetim kurulu; bu sözleşme, içtüzük ve Fon'un ihraç belgesiyle karar alma yetkisi yatırım komitesine bırakılan konularda yatırım komitesinin alacağı kararları, herhangi bir istisna olmaksızın yerine getirmekle yükümlüdür. Aksi halde ortaya çıkacak her türlü zarardan Kurucu ile Fon yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı sorumludur.
- 10.6. 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, fonun 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.
- 10.7. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan tüm yönetim kurulu kararları onaylı olarak Kurucu'nun "Yönetim Kurulu Karar Defterine", tüm yatırım komitesi kararları ise "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında, fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve 4 SPKn hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter), Defter-i Kebir (büyük defter), Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.
- 10.8. Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.
- 10.9. Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri SPKn, TTK, VUK ve BK'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir.
- 10.10. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.
- 10.11. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;
- a) 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 alım satım kararları yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

- b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla kayılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.
- c) Bu sözleşmede yatırım komitesince yatırım yapılmasına izin verilen varlıklara ilişkin olarak, borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, Fon'u temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- d) Yönetici Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri bir menfaat sağlayamaz. Ancak, herhangi bir şekilde sağlanan komisyon, iskonto ve menfaat söz konusu olursa, bunlar Fon'a gelir kaydedilir ve bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.
- e) 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 yatırım komitesi kararlarına, portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.
- f) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.
- g) Kurucu, Yönetici ve personeli ile Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafların menfaati doğrultusunda kullanamazlar.
- h) Yönetici, Fon portföyünü; Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.
- i) 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.
- j) Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

**10.12.** Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, SPKn ve ilgili mevzuat; hüküm bulunmayan hallerde ise BK'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile Kurucu ve Portföy Saklayıcısı arasında Fon portföyünün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini SPKn ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

**10.13.** Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

- a) Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
- b) Fon ihtiyaçlarını veya portföye alınmış ve/veya alınacak varlıkların maliyetlerini ve giderlerini karşılamak amacıyla Fon toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi veya

faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman kullanılabilir. 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 Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

- c) Kurucu kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarında ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, fonun risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. Fon'un olası riskleri; yasal risk, piyasa riski, kur riski, likidite riski, finansman riski, yoğunlaşma riski, kâr payı oranı riski, değerlendirme riski, etik risk, operasyonel risk, kaldıraç riski ve karşı taraf riskidir. Fon'un risk yönetim sistemine ve olası risklere ilişkin ayrıntılı açıklamalara ihraç belgesinde yer verilmektedir.

10.14. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu, yatırım komitesinin önerisi ile bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir. Ancak, Fon'un kuruluş, katılma payı ihraç, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerin yatırım komitesinin önceden onayı alınmak şartıyla Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

- a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,  
b) Unvan değişikliği,  
c) Portföy Yöneticisi ve Portföy Saklayıcısı değişikliği,  
ç) Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,  
d) Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler,  
e) Fon Kurucu değişikliği,  
f) Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,  
g) Fon'un varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi,  
ğ) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,  
h) Promosyon kampanyası düzenlenmesi,  
ı) İktüzük değişikliği için Kurul'a yapılacak başvurular,  
i) Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler.

10.15. Fon portföyünde yer alan ve **saklamaya** konu olabilecek varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Kurul'un portföy saklama hizmetine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

- 10.16.** Portföy Saklayıcısı; Fon'a ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve Fon'a aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur.
- 10.17.** Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde Kurucu tarafından Portföy Saklayıcısı'na iletilir.
- 10.18.** Portföy saklayıcısı tarafından Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları 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. Bu durumda dahi Portföy Saklayıcısı'nın yükümlülük ve sorumluluğu devam eder. Yabancı sermaye piyasası araçları, Portföy Saklayıcısı'nın ana hesabı altında Fon adına açılan hesaplarda saklanır.
- 10.19.** Portföy saklayıcısı;
- a) Fon'a ait varlıkların ayrı ayrı, Fon'a aidiyeti açıkça belli olacak, kayıp ve hasara uğramayacak şekilde saklanmasını sağlar.
- b) Belge ve kayıt düzeninde, Fon'a ait varlıkları, hakları ve bunların hareketlerini Fon bazında düzenli olarak takip eder.
- c) Fon'a ait varlıkları uhdesinde ve diğer kuruluşlardaki kendi hesaplarında tutamaz ve kendi aktifleriyle ilişkilendiremez.
- 10.20.** Portföy Saklayıcısı saklama hizmetinin fonksiyonel ve hiyerarşik olarak diğer hizmetlerden ayrıştırılması potansiyel çıkar çatışmalarının düzgün bir şekilde belirlenmesi, önlenmesi, önlenemiyorsa yönetilmesi, gözetimi ve bu durumun Fon yatırımcılarına açıklanması kaydıyla Fon'a portföy değerlendirme, operasyon ve muhasebe hizmetleri ile Kurulca uygun görülecek diğer hizmetleri verebilir.
- 10.21.** Portföy saklayıcısı portföy saklama hizmetini yürütürken karşılaşılabileceği çıkar çatışmalarının tanımlanmasını, önlenmesini, yönetimini, gözetimini ve açıklanmasını sağlayacak gerekli politikaları oluşturmak ve bunları uygulamakla yükümlüdür.
- 10.22.** Portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş, yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Kurucu ve katılma payı sahiplerine verdiği zararlardan sorumludur. Kurucu, Portföy Saklayıcısı'ndan; Portföy Saklayıcısı da Kurucu'dan, Kanun ve Saklama Tebliği hükümlerinin ihlali nedeniyle doğan zararların giderilmesini talep etmekle yükümlüdür. Katılma payı sahiplerinin Kurucu veya Portföy Saklayıcısı'na dava açma hakkı saklıdır. Portföy Saklayıcısı, portföy saklama hizmeti verdiği portföylerin yönetiminden veya piyasadaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir. Portföy Saklayıcısı, SPKn ve ilgili diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle katılma payı sahiplerine karşı sorumludur.

- 10.23. Fon'un malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; Fon hesabına olması, içtüzükte ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartlarıyla kredi alınması veya finansman kullanılması haricinde teminat gösterilemez, rehnedilemez, üzerinde diğer sınırlı aynı haklar tesis edilemez. 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 dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.
- 10.24. Kurucu'nun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile Fon'un aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.
- 10.25. Fon; tapu ve diğer resmî sicillere tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı limited ve anonim şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan taşınmazlar, taşınmaza dayalı haklar ve taşınmaza dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda, ticaret sicilinde ve diğer resmî sicillerde Fon adına yapılacak işlemler, Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nın en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu için yatırım komitesinin önerisi üzerine yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişileri; Portföy Saklayıcısı için yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişileri ifade eder.
- 10.26. Portföy saklama sözleşmesinde Portföy Saklayıcısı'nın Kanun ve Saklama Tebliği hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarının kapsamını daraltıcı hükümlere yer verilemez.
- 10.27. Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

#### **X. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık 225.000 TL + BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret 2025 yılından başlamak üzere her takvim yılı başında bir önceki yılın yıllık TÜFE oranı kadar artırılır.

Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucuya fondan ödenir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz:

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri ile bu işlemlere yönelik her türlü noter masrafı,

- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- e) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar ve harçlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- h) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- i) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ödemeleri,
- j) 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 Kurula ödenen Kurul ücreti,
- k) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- l) MKK, Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, LEI kodu için ödenen ücret ve diğer komisyon ve masraflar,
- m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- n) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri,
- o) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde (söz konusu işlemler gerçekleşirse dahi) ortaya çıkacak aracılık ücret, komisyon ve diğer masrafları,
- p) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat, tefrişat, iç dekorasyon, peyzaj ve yenileme giderleri,
- q) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- r) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- s) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için (satış gerçekleşirse dahi) katılan pazarlama, halkla ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım satış ve dağıtım giderleri,
- t) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
- u) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli, Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
- v) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,
- w) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri, her türlü sigorta ve DASK ödemeleri, vb. giderler,
- x) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,
- y) Dışarıdan hizmet alınan firmalara ödenen hizmet bedelleri
- z) Kullanılan finansmanlar için ödenen ücret, komisyon, pay ve faizler,
- aa) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

### ***XI. Fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına ilişkin esaslar***

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kâr veya zarar, içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon birim pay değerine yansır. Katılma payı sahipleri, katılma paylarını Fon'a iade ettiklerinde veya başka yatırımcılara sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kar veya zarardan paylarını almış olurlar. Ayrıca, İçtüzükte ve İhraç Belgesi'nde belirtilen esaslara göre kar dağıtımı yapılması mümkündür.

### ***XII. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimine İlişkin Usul Ve Esaslar***

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.atlasportfoy.com.tr](http://www.atlasportfoy.com.tr) adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılara, aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilir. Talep eden yatırımcılara ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.

### ***XIII. Performans Ücretinin Fondan Veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline Ve Kâr Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar***

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

Performans ücreti alınmayacaktır.

### ***XIV. Katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar ve Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları***

#### ***14.1. Genel Esaslar***

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

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

Katılma payları Tebliğ'in ihraçına ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Fon katılma paylarının %50'den fazlası, Bahattin DEMİRBILEK ve/veya ESTA İnşaat Sanayi Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş. ile LLC Esta Construction şirketlerine ait olacaktır.

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

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

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

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fona devri yapılacak sözleşmelerin tarafının veya taraflarından birinin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

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

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

Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar yatırımcı tarafından karşılanır, fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

İşbu İhraç Sözleşmesinde 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.

Katılma paylarının alış-satışı Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

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

#### ***14.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar***

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 2 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talep toplama süresinin bitimini izleyen ilk iş gününde 1.000 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.



Katılma paylarının alım satımına konu edilecek fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere yılda dört kez hesaplanır.

Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fonun birim pay değeri bu talimatlar dikkate alınarak hesaplanır ve 5 iş günü içerisinde yatırımcılara bildirilir. Fona katılım bedelleri fon fiyat bildiriminin yatırımcılara bildirildiği tarihten itibaren 10 iş günü içerisinde nakit tahsil edilir veya aynı şekilde konuluyorsa gerekli işlemler tamamlanır.

Yatırım Komitesinin tavsiyesi ve önerisiyle sınırlı olmak koşuluyla, Kurucunun yönetim kurulu fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanacak fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Bu durumda, yatırımcının talebinin alınmasından itibaren 5 iş günü içinde fon birim pay değeri hesaplanarak yatırımcıya bildirilir. Fona katılım bedelleri fon fiyat bildiriminin yatırımcılara bildirildiği tarihten itibaren 10 iş günü içerisinde nakit tahsil edilir veya aynı şekilde konuluyorsa gerekli işlemler tamamlanır.

### **Yatırımcıların Alım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:**

	Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
İlk Talep Toplama	Satış başlangıç tarihinden itibaren ilk 2 ay	İlk 2 ayı izleyen ilk iş günü
Fona Katılım I	1 Ocak – 31 Mart	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesinden itibaren 10 iş günü içerisinde
Fona Katılım II	1 Nisan – 30 Haziran	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesinden itibaren 10 iş günü içerisinde
Fona Katılım III	1 Temmuz – 30 Eylül	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesinden itibaren 10 iş günü içerisinde
Fona Katılım IV	1 Ekim – 31 Aralık	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesinden itibaren 10 iş günü içerisinde
Fona Katılım V	1 Ocak – 31 Aralık	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesinden itibaren 10 iş günü içerisinde

### **Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları:**

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Devir alacak nitelikli yatırımcıların Kurucu ile Yatırımcı Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 iş günü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir. Kurucu fon birim pay değeri hesaplayarak yatırımcılara bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi

yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.

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

Katılma payını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı dönemlerden (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) bir önceki ayın son iş gününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcıların iade talepleri, fon fiyatının hesaplandığı ayları takip eden ikinci ayın son iş gününe kadar gerçekleştirilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Kurucu'nun yönetim kurulunun bu yönde alacağı kararlarda yatırım komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.

Pay değerinin yılda dört kez hesaplanmasından bağımsız olarak, Fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması ve Yatırım Komitesi'nin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında katılma belgesi sahiplerinin katılma belgesini Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde katılım payı fiyatı açıklanarak katılma belgesi sahiplerine bildirilir.

Katılma payı alım satımına esas teşkil eden son fon birim pay değerini göz önünde bulundurarak, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, katılma paylarını takip eden değerlendirme periyodunun fon birim pay değeri üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fon birim pay değeri değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

Fon yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inanca mülkiyet ve basiretli tüccar prensipleri gereğince tüm likidite imkânlarını kullanacaktır. Katılma payı iadeleri için likidite sağlamaya çalışılırken fonda kalan yatırımcıların değerlerinin korunması ve artırılması yönünde gayret gösterilecektir.

### **Yatırımcıların Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:**

	Satış Talimatı Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
Fona İade I	1 Ocak – 28 Şubat	Takip eden Mayıs ayının son iş gününe kadar
Fona İade II	1 Nisan – 31 Mayıs	Takip eden Ağustos ayının son iş gününe kadar
Fona İade III	1 Temmuz – 31 Ağustos	Takip eden Kasım ayının son iş gününe kadar
Fona İade IV	1 Ekim – 30 Kasım	Takip eden Şubat ayının son iş gününe kadar
Fona İade V	1 Ocak – 31 Aralık	Fiyatın yatırımcılara bildirilmesini takip eden ikinci ayın son iş gününe kadar

Bu takvimde talimat gerçekleştirme tarihleri, talimatın yerine getirileceği son tarihi göstermekte olup; yeterli nakdin ve satılabilir finansal aracın Fon bünyesinde mevcut olması halinde yatırım komitesinin tavsiyesi ile daha önce gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulması esastır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon’a devri ile katılma paylarının Fon’a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesinin öngörülen tarihe kadar tamamlanması esastır .

#### **Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:**

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç ilgili talep toplama döneminin son iş gününe kadar gerçekleştirebilirler.

Fona iade talimatları ise, ilgili dönem fon birim pay değeri açıklanana kadar iptal edilebilir.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

#### **XV. Fon katılma paylarının fona iadesinin nakdi ve/veya gayrimenkuller ve Gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri yoluyla yapılp yapılmayacağına ilişkin esaslar.**

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulması esastır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon’a devri ile katılma paylarının Fon’a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesinin öngörülen tarihe kadar tamamlanması esastır.

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

Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar yatırımcı tarafından karşılanır, 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.

Detaylar fona katılmaya ilişkin bölüm başlığı altındadır.

#### **15.1. Fon Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri**

Fona katılmaya ilişkin esaslar bölümünde değinilmiştir.

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Devir alacak nitelikli yatırımcıların Kurucu ile Yatırımcı Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimden kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir. Kurucu fon birim pay değeri hesaplayarak yatırımcılara bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.

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

#### **XVI. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi**

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

#### **XVII. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

Portföyde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan gayrimenkullerin ve hakların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirilme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması gerekir. Yatırım komitesi, gerek duyduğunda, her katılma belgesi fiyatının açıklanması öncesinde portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve diğer varlıkların değerlendirilmesinin ihtiyari olarak yapılmasını isteyebilir.

Fon'un diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, Fon'un yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

17.1.Fon, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler;

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,

- d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- e) Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,
- f) Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
- g) Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- h) Katılma payı ihracının gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- i) Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- j) Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

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

17.3. 17.1.'in (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

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

17.5. 17.3. ve 17.4. fıkralarındaki hükümlere, kurucu ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

17.6. 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 değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

17.7. 17.1. fıkrası kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

### **XVIII. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler**

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

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması

suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

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

Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

#### **XIX. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Fon katılma belgeleri Borsada işlem görmeyecektir.

#### **XX. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alım Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyat Hesaplamasına Ve Uygulanmasına İlişkin Esaslar**

Katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

#### **XXI. Yatırımcının Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar**

Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

#### **XXII. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına Ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar**

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.

#### **XXIII. Tarafların Kabul Ettiği Diğer Hükümler ve Yükümlülükler**

**23.1.** 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.
- 23.2.** 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.
- 23.3.** 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.
- 23.4.** Fonun birim pay değeri KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ve Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.atlasportfoy.com](http://www.atlasportfoy.com) adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.
- 23.5.** 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.
- 23.6.** Fonun mal varlığı Kurucunun/Yöneticinin ve Portföy Saklayıcısının mal varlığından ayrıdır. Fon mal varlığı, fon hesabına olması ve fon iç tüzüğünde hüküm bulunması şartıyla kredi almak vb. işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehdilemez. Fon malvarlığı Yöneticinin/Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.
- 23.7.** Fon malvarlığının tasfiyesi halinde yalnızca katılma payı sahibi olan Yatırımcıya ödeme yapılabilir.
- 23.8.** Kurucunun/Yöneticinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirlerine karşı mahsup edilemez.
- 23.9.** Tarafların mücbir sebeplerden ötürü işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde sorumluluğa ilişkin olarak ilgili kanun ve mevzuat hükümleri uygulanır.
- 23.10.** İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi Yatırımcı tarafından ödenir.

#### **XXIV. Gizlilik**

- 24.1.** 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.

#### **XXV. Sözleşme Şartlarının Değiştirilmesi**

- 25.1.** Borçlar Kanununun 13. maddesine göre işbu Sözleşme'nin değiştirilmesi ancak yazılı şekle tabidir.

- 25.2. 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.
- 25.3. 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.
- 25.4. İş bu İhraç Sözleşmesinde yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulması en uygun haberleşme sistemi olarak elektronik posta yoluyla yapılır.

#### **XXVI. Uygulanacak Hükümler**

- 26.1. 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.
- 26.2. Sözleşmenin Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanamaz.

#### **XXVII. Sözleşmenin Süresi ve Feshi**

- 27.1. İşbu Sözleşme'nin süresi sınırsızdır.
- 27.2. Yatırımcı'nın Sözleşme'nin feshini talep edebilmesi için, talep tarihi itibarıyla herhangi bir Katılma Pay'ına sahip olması zorunludur.
- 27.3. İşbu Sözleşme, Yatırımcı'nın iflasi, 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.
- 27.4. Taraflar'dan herhangi birisi, işbu Sözleşme ile üstlenmiş olduğu yükümlülüklerle aykırı hareket eder ve bu aykırılığın düzeltilmesi için diğer tarafça kendisine yapılan yazılı ihbara rağmen tebliğden itibaren 30 (otuz) işgünü içerisinde aykırılık düzeltilmezse diğer taraf Sözleşme'yi tek taraflı olarak derhal fesih hakkını haizdir.
- 27.5. 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 hanel getirmez.
- 27.6. 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.

#### **XXVIII. Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri**

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

#### **XXIX. Devir ve Temlik Yasağı**

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



**XXX. İlk Yatırım Komitesi Üyeleri, Yetkili İmzalar ve Tebliğ Adresleri**

**30.1.** Kurucunun atadıkları dışında Benesta Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı tarafından ilk komite üyeleri şu şekilde belirlenmiştir.

- Elif PEHLİVANLI :Yatırım Komitesi Üyesi
- Serdar ALTINBAŞ : Yatırım Komitesi Üyesi
- İlhan AKKUM: Yatırım Komitesi Üyesi (Değerleme Uzmanı)
- Bahattin Demirbilek: Yatırım Komitesi Başkanı
- Elif Roksana Diker: Yatırım Komitesi Başkan Yardımcısı
- Mahmut KARABIYIK: Yatırım Komitesi Üyesi
- Turgut Özoğul: yatırım Komitesi Üyesi

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

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

**30.4.** TARAFLAR'ı temsil ve ilzama yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

- a. "Yatırımcı" adına Elif Roksana Diker.
- b. Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. adına  
.....ve.....

**30.5.** 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.

**XXXI. Yürürlük**

**31.1.** İşbu Sözleşme toplam 25(yirmibeş) sayfa ve 31maddeden oluşan bu Sözleşme okunarak tarafların mutabakatı ile iki nüsha olarak \_\_27/\_12/2024 tarihinde imza edilerek yürürlüğe girmiştir.

**Yatırımcılar**

**Kurucu/Portföy Yönetim Şirketi**

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.