

ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GÜNEY GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi : Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi : Esentepe Mah. Haberler Sk. Aynus Holding Blok No:10 İç Kapı No:3
Şişli/İstanbul
Ticaret Sicil/No : İstanbul/861846
İnternet Sitesi : <https://www.atlasportfoy.com/>

Yatırımcı Ünvanı/Adı Soyadı:

Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

Yatırımcı Ünvanı/Adı Soyadı :

Adresi :

Telefon :

Elektronik Posta :

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak, içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Güney Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

- a) Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Atlas Portföy Yönetimi A.Ş."YÖNETİCİ",
- c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",

- ç) Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. GÜNEY Gayrimenkul Yatırım Fonu “FON”,
- d) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “TEBLİĞ”,
- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği “YATIRIM FONU TEBLİĞİ”,
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği “PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”,
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “SAKLAMA TEBLİĞİ”,
- ğ) I-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “YATIRIM FONU FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”,
- h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu “KGK”,
- j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları “TMS/TFRS”,
- k) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- l) Kurul’un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri “NİTELİKLİ YATIRIMCI”,
- m) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- n) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu “BK”,
- o) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu “VUK”,
- ö) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “SPKn/Kanun”,
- p) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,
- r) Katılma payı sahibi kişi veya kişiler “PAY SAHIPLERİ”,
- s) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,
- ş) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”
- t) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ’in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme “FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ”,

- u) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “KANUN”,
ü) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite “YATIRIM KOMİTESİ”,
v) Banka Ve Sigorta Muameleleri Vergisi ‘BSMV’
olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

MADDE 5 - FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN 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 gayri nakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, ancak Tebliğ’in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

MADDE 6 - FON’UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

A) Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar:

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

- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar Fon portföyüne dahil edilebilir.
- Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 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.

- c) 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.
- d) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- e) 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.
- f) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredi ve diğer finansman temini sağlamak amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.
- g) Kurucu ve Yönetici Fon adına;
 - Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından (h) bendi hükümleri saklıdır.
 - Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
 - Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
 - Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.
 - Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
 - Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- h) 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.

B) Gayrimenkul Dışındaki Varlıklara İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar:

a) Aşağıdaki varlık ve işlemler, Fon portföyüne dâhil edilebilir:

1. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye’de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
2. 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,
3. Her türlü para cinsinden vadeli mevduat ve katılma hesabı,
4. Yatırım fonu katılma payları,
5. Repo ve ters repo işlemleri,
6. Kira sertifikaları,
7. Varantlar ve sertifikalar,
8. Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
9. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
10. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,
11. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları

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

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

d) Fon’un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

e) 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.

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

1. Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir.
2. Fon portföyüne alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tutarı fon toplam değerinin %20’sini aşamaz.
3. Ülkelerin kamu borçlanma senetleri dışındaki yabancı sermaye piyasası araçlarının Fona dahil edilebilmesi için ihraççının yatırım yapılabilir seviyede derecelendirme notuna sahip olması zorunludur.
4. Fon, ülkelerin kamu borçlanma senetleri ile borsada işlem gören/alınıp 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.

5. Borsada işlem görmeyen şirket pay senetlerinin Fona dahil edilmesinden önce ve fon fiyat açıklama dönemlerinde bağımsız bir kuruluşa değer tespiti yaptırılması zorunludur.
6. 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.
7. 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 alınamaz. Fonun yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.
8. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.
9. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir

C) Fon Yatırımına İlişkin Riskler

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 düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Gayrimenkul yatırım fonlarının karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

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.

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 değişiktir. Gayrimenkul Yatırım Fonları için düşünüldüğünde temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa odaklanılmaktadır.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Değerleme Riski

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

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.

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.

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) ulaşılması mümkündür.

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon Portföyünün Yönetimine İlişkin Esaslar

7.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat, işbu fon ihraç sözleşmesinde ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında Kurucu tarafından Fon'un yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

7.2. 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 Kurucunun genel müdürü ile merkez adresi Kemalpaşa Mahallesi Gençtürk Cad. Ahmet Selahattin Sk. No:12/1 Fatih/İstanbul olan Güney Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından belirlenecek 4 üyeden oluşan toplam yedi kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesi ilk toplantısında Güney Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından belirlenen 4 üye arasından bir üyeyi yatırım komitesi başkanı olarak seçer. Üye değişikliklerinde de aynı esaslar uygulanır.

Mehmet Ali AKDENİZ Yatırım Komitesi (YK) Başkanı

Bilal ŞAŞMAZ YK Başkan Yardımcısı

Veysi ŞAŞMAZ YK Üyesi

Harun Bayramoğlu YK Üyesi

İlhami AKKUM YK Üyesi

Serdar ALTINBAŞ YK Üyesi

Elif PEHLİVANLI YK Üyesi

7.3.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler, her türlü yatırım kararları, Fonun

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 ve Fonun 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 kurucu yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı sorumludur.

Yatırım komitesi en az ikisi Kurucu'nun atadığı üyelerden olmak üzere beş üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oçoğunluğu 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.

7.4. 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

7.5. 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 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.

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

7.7. 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. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

7.8. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

- i. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarımı 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.

- ii. 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.
- iii. Bu fon ihraç sözleşmesinde, içtüzükte, ihraç belgesinde 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 durumda, 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.
- iv. 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.
- v. 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.
- vi. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.
- vii. 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.
- viii. Yönetici, Fon portföyünü; Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.
- ix. 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.
- x. Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

7.9. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde fon ihraç sözleşmesi, İhraç belgesi ve 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 inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini SPK'n ve Saklama Tebliği kapsamında saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. Fon portföyündeki varlıkların saklanması

7.11.1 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.

7.11.2 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.

7.11.3 Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde Kurucu tarafından Portföy Saklayıcısına iletilir.

7.11.4 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 Saklayıcısının ana hesabı altında Fon adına açılan hesaplarda saklanır.

7.11.5 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.

7.11.6 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.

7.11.7 Portföy saklayıcısı portföy saklama hizmetini yürütürken karşılaşılabileceği çıkar çatışmalarının tanımlanmasını, önlenmesini, yönetimini, gözetimini ve açıklanmasını sağlayacak gerekli politikaları oluşturmak ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

7.11.8 a) 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 ihlâli nedeniyle doğan zararların giderilmesini talep etmekle yükümlüdür. Katılma payı sahiplerinin Kurucu veya Portföy Saklayıcısına dava açma hakkı saklıdır.

b) Portföy Saklayıcısı, portföy saklama hizmeti verdiği portföylerin yönetiminden veya piyasadaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir.

c) Portföy Saklayıcısı, SPKn ve ilgili diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle katılma payı sahiplerine karşı sorumludur.

7.11.9 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.

7.11.10 Kurucu'nun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile Fon'un aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

7.11.11 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 kuruluşu, 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.

7.11.12Portföy saklama sözleşmesinde Portföy Saklayıcısı'nın Kanun ve Saklama Tebliği hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarının kapsamını daraltıcı hükümlere yer verilemez.

7.11.13Sermaye 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 itibariyle, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN 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, fona nakit/varlık konulup fon fiilen yönetilmeye başladığı tarihten itibaren; 100.000.000 TL'ye kadar fon portföy büyüklüğü için aylık 45.000 TL + BSMV; 100.000.001 TL - 250.000.000 TL fon arası fon portföy büyüklüğü için aylık 65.000 TL + BSMV; 250.000.001 TL ve üstü fon portföy büyüklüğü için yıllık %0,5 +BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Sabit olan ücretler on iki aylık dönemler itibariyle bir önceki dönemin 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) katlanılan 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.

MADDE 9 - FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN 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.

MADDE 10 - FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir ve ayrıca Kurucu'nun resmi internet sitesinde ilan edilecektir.

MADDE 11 -KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA VE FON'A KATILMA, FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ŞARTLAR VE ESASLAR

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 ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Fon katılma paylarının %50'den fazlası Güney Gayrimenkul Yatırımları A.Ş., Veysi Şaşmaz, Mehmet Ali Akdeniz, Şeyhmus Akdeniz, Hüseyin Şaşmaz ve Ali Abdalli'den oluşan yatırımcı grubuna 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 sicilinde 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 fon ihraç 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.

Fona katılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) Kurul onayını müteakip satış başlangıç tarihinden itibaren beş işgünü ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, taleplerin iletildiği iş günü (aynı iş günü) 1.000 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.

b) 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.

c) 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.

ç) 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.

Yatırımcıların Alım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

	Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
İlk Talep Toplama	Satış başlangıç tarihinden itibaren beş iş günü	Yatırımcıların taleplerini ilettikleri iş günü (aynı 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:

- a) Katılma paylarının bu ihraç belgesinde 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 Yatırımcı Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı

olarak Kurucu'ya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirim 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.

- b) Yatırım komitesinin başka yatırımcılara devri uygun bulmaması halinde, söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını belirlenen esaslara göre fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.
- c) 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 işgününe 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.
- d) 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 payı sahiplerinin katılma belgesini Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde katılım payı fiyatı açıklanarak katılma payı sahiplerine bildirilir.
- e) 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.
- f) Fon toplam değerinin %5'ine kadar olan katılmayı payı iade taleplerinin tamamı karşılanır. %5'i aşan büyüklükteki taleplerde ise birden çok pay sahibinin talebi varsa bu pay sahiplerinin iade talepleri Fon toplam değerinin %5'inden az olmayacak şekilde Fon toplam değerinin %50'sine kadar eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %50'sini aşan iade talepleri, Yatırım Komitesinin uygun görüşüyle bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir.

İlgili dönem içerisinde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

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 iade 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 değerlendirme 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 tescilli/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.

MADDE 12 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

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 değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması gerekir. Yatırım komitesi, gerek duyduğunda, her katılma payı fiyatının açıklanması öncesinde portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve diğer varlıkların değerlemesinin 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.

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

- a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,
- 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.

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

12.3. 12.1.'in (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

12.4. 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.

12.5. 12.3. ve 12.4. fıkralarındaki hükümlere, kurucu ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

12.6. 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.

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

MADDE 13 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Fon'da hesap dönemi sonunda dağıtılabılır nitelikte bir kar oluşması halinde, yatırım komitesinin önerisi üzerine, söz konusu kar, katılma payı sahiplerine kısmen veya tamamen dağıtılabılır.

Yatırım Komitesi, Mart ayı içerisinde bir önceki hesap döneminde oluşan karın dağıtılıp dağıtılmaması, dağıtılabılacak miktarı ve zamanı konusunda Fon yönetimine teklif sunar. Fon yönetimi bu teklif doğrultusunda karar alır.

Performans ücreti alınmayacaktır.

MADDE 15 – FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

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

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 fıkrasında tanımlanan bir 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 sözleşmede belirlenen alım ve satım tarihleri için her fon toplam değeri ile katılma belgesi fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğe, İhtüzüğe 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.

Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar başlığında detaylara ulaşılabilir.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'dan karşılanan yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı, içinde bulunulan yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık dönemleri için hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalamasının %20'sidir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fona nakit/varlık konulup fon fiilen yönetilmeye başladığı tarihten itibaren; 100.000.000 TL'ye kadar fon portföy büyüklüğü için aylık 45.000 TL + BSMV; 100.000.001 TL - 250.000.000 TL fon arası fon portföy büyüklüğü için aylık 65.000 TL + BSMV; 250.000.001 TL ve üstü fon portföy büyüklüğü için yıllık %0,5 +BSMV yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Sabit olan ücretler on iki aylık dönemler itibarıyla bir önceki dönemin yıllık TÜFE oranı kadar artırılır

Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmayıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar ilgili dönemin son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat ile alıma satıma konu edilmemiştir.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN 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) ulaşılması mümkündür. Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ve finansal raporlar Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon' a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.

MADDE 19 -SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN 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.

MADDE 20 – FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

20.1. 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.

20.2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

20.3. 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.

20.4. 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 içtüzük, ihraç belgesinde ve işbu sözleşmede 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 Sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Siciline 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.

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

20.6. 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.

20.7. 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.

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

20.9. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

MADDE 21 – FON’UN VE YATIRIMCILARININ VERGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon’un ve katılma payı sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

MADDE 22 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon içtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi’nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 23 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercii ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 24 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

22.1. İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile süresiz olarak yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.

22.2. Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve taraflar, işbu Sözleşme’nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulmayacaklardır;

- a. İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.
- b. Fon’un işbu Sözleşme’nin 20’nci maddesi uyarınca sona ermesi veya
- c. Tarafların işbu Sözleşme’nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları durumunda.

MADDE 25 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

- a. İşbu Sözleşme’nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, bu Sözleşme’den veya bu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate

alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

- b. Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya bu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.
- c. Uyuşmazlık üç (3) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.
- d. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren otuz (30) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.
- e. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen iki (2) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren otuz (30) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk iki (2) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

MADDE 26 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

24.1. Mücbir Sebep: Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır.

İşbu Sözleşme çerçevesinde “mücbir sebepler”, yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemeyen sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir.

Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini derhal karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

24.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü: Bu Sözleşme, ekleri, tablo ve listeleri ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçerli olur.

24.3. Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez.

24.4. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

24.5. Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

24.6. Geçerliliğini Sürdürme: İşbu Sözleşme Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihden önce Taraflar'ca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

24.7. Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

24.8. Bildirimler ve Tebligat Adresleri: Taraflar'ın tebligat adresleri işbu Sözleşme'de yer alan adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini yazılı olarak bildirmediği sürece, ilgili dokümanlarda belirtilen adreslere yapılacak tebligatlar ve bildirimler, usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir. Bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer iletişimler aksi Sözleşme'de belirtilmemişse yazılı olacaktır. TTK madde 18/III uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, tebligat adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir.

MADDE 27 – YÜRÜRLÜK

Toplam 26 sayfa, 27 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Yatırımcı

Kurucu
Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.