

**ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ATLAS PORTFÖY  
YÖNETİMİ A.Ş. PRİME GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA  
PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun **31/01/2024** tarih ve **12233903-315.01.01-48837** sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen **02 Mayıs 2024** tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

**KISALTMALAR**

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Prime Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<b><i>Kurucu ve Yönetici'nin</i></b>	
Unvanı:	<b>Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
Yetki Belgesi/	<b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b> <b>Tarih: 03.02.2015</b> <b>No: PYS/PY.6/1120</b>
Adresi	
Yönetim Kurulu Üyeleri	<b>Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</b>
<b><i>Portföy Saklayıcısı'nın</i></b>	
Unvanı:	<b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b>
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	<b>Tarih: 24/07/2014</b> <b>No:2014/22</b>
Adresi	

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	31/10/2023 tarih ve 116 sayılı Kurucu yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış/yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış  Fon katılma paylarının %50'den fazlası Yakup KARAGÖZLÜ ve Güngör ÇEPNİ'den oluşan yatırımcı grubuna ait olacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Yok
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<b><i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i></b> <b>Serdar ALTINBAŞ</b> Yönetim Kurulu Başkanı Northeastern University Boston MA ABD 2003-2007 döneminde lisans eğitimini tamamlamış, Yüksek Lisans'ını Regent Business School, Regent University Londra

İngilterede 2007-2009 döneminde tamamlamıştır.

Aşağıdaki kurumlarda yönetim kurulu üyeliği komite üyelikleri ve başkanlıkları devam etmektedir.

2022 -Devam: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı

2021 -Devam: Cloudone Bilişim ve Teknoloji A.Ş.;

Yönetim Kurulu Başkanı- Şirket Sahibi

2020 – Devam: Yorexim Tic.A.Ş.; Yönetim Kurulu Üyesi-Hissedar

2017-Devam : Creditwest Faktoring A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili ( Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi )

2019-Devam: Creditwestbank Kıbrıs; Yönetim Kurulu Üyesi

2015 – Devam: Alsar Levent Gayrimenkul İnş.San.ve Tic. A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2013 -2021: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.; Yönetim Kurulu Başkanı

## **2. Genel Müdür**

### **Elif PEHLİVANLI**

1994 yılında Bilkent İşletme'den mezun olan Elif Pehlivanlı, 1998 yılında Marmara Üniversitesi ve Michigan State University tarafından ortaklaşa düzenlenen Stratejik İşletme Yönetimi ve Planlama Sertifika Programı'nı tamamladı. Ardından 2000 yılında Yeditepe Üniversitesi'nde MBA eğitimi aldı.

İş yaşamına 1994 yılında uluslararası denetim firması olan Deloitte'da denetçi olarak başladı. 1997 ile 2002 yılları arasında Bayındır Holding'de stratejik planlama görevini üstlendi ve Bayındır Menkul'de kurumsal finansman, halka arz ve şirket birleşmeleri alanlarında çalışarak finans alanında deneyim kazandı. 2002 ile 2010 yılları arasında pazarlama iletişim stratejileri alanında uzmanlaşarak önde gelen reklam ajanslarında stratejik pazarlama ve marka konumlandırma alanlarında yöneticilik yaptı. Ayrıca, önemli gayrimenkul geliştirme projelerinde pazarlama ve satıştan sorumlu yönetici olarak görev aldı. 2010 ile 2017 yılları

arasında Türkiye'nin ilk aile ofisi olan Egeli & Co. Aile Ofisi'nde çalıştı ve Egeli & Co. Portföy Yönetimi ile Borsa İstanbul'da işlem gören üç girişim sermayesi yatırım şirketini içeren Egeli & Co. Finansal Hizmetler Grubu'nda Pazarlama Yönetici Direktörü olarak görev yaptı. 2017 ile 2022 yılları arasında Aktif Portföy Yönetim'de Pazarlamadan Sorumlu Direktörlük görevini üstlendi. Haziran 2022'den Kasım 2023'e kadar Hedef Portföy Yönetimi'nde Pazarlama, Satış ve İş Geliştirme'den sorumlu Yönetici olarak çalışmıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve SMMM sertifikalarına sahiptir.

***3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı***

**İlhami AKKUM**

İnşaat Y. Mühendisi;

Değerleme Uzmanı (400309)

**Çalıştığı Kurumlar:**

OMURGA PARK Gayrimenkul Yatırım A.Ş.;

Emlak Yatırımları Direktörü,

3 Eylül 2016 – 18 Ocak 2019

PROKON Müşavirlik – Mühendislik A.Ş.;

Proje Müdürü,

13 Haziran 2013 – 15 Ağustos 2016

MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.;

Yönetici Ortak,

8 Şubat 2010 -31 Ağustos 2013

TAIB (Pasha) Yatırım Bankası;

Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları,

8 Mart 2007 – 16 Ocak 2009

TAIB Uluslararası Gayrimenkul Yatırım Fonu Acacia adına,

Küresel varlık portföyünün bir parçası olarak yatırım fırsatlarının geliştirilmesi,

Yatırım Komitesi Onayı için öneriler yapılması, Hukuki Durum tespitleri, satın alma müzakereleri.

TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

(TSKB GYO A.Ş.; Genel Müdürü),

20 Haziran 2005 – 28 Şubat 2006

	Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; alım satım karı, kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında başta konut olmak üzere arsa, arazi, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane, sosyal ve kültürel tesisler ve benzeri her türlü gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara, Tebliğ'in 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara, yatırım yapmaktır. Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim otaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

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. 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.

### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

### 5. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere yılda dört defa hesaplanır takip eden en geç 5. iş günü ilan edilir. Ayrıca, Fon portföyünde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması koşuluyla, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde Fon birim pay değeri hesaplanarak katılma payı sahiplerine bildirilir.

Fon birim pay değeri 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.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

## **6. 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 dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla aylık 285.714,29 TL+BSMV olan yönetim ücreti günlük olarak tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucuya ödenir.

287.714,29 TL+BSMV asgari yönetim ücreti 2025 yılından başlamak üzere her takvim yılı başında bir önceki yılın yıllık TÜFE oranı kadar artırılır.

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

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar,
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar;
  - a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
  - b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
  - c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
  - ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
  - d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
  - e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
  - f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
  - g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtaçlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
  - ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
  - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
  - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
  - i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
  - j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
  - k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
  - l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
  - m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) (Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,

o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,

p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

r) KAP giderleri,

s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

**3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,**

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

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

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

## **7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar**

### **7.1. Genel Esaslar**

Katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılır. Fon katılma paylarının %50'den fazlası **Yakup KARAGÖZLÜ ve Güngör ÇEPNİ'den** oluşan yatırımcı grubuna ait olacaktır.

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

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

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, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

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

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 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 yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Fona devri yapılacak alım, önalım ve geri alım hakları ile gayrimenkul vaadi sözleşmeleri gibi Fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketlerin gerçekleştirdiği projeler kapsamında olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

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

Takip eden dönemde toplanan talepler Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş hesaplanan ve takip eden en geç 5. iş günü ilan edilen fiyat üzerinden takip eden en geç 5. iş günü yerine getirilir.

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 ve ilan edilen birim değeri üzerinden takip eden 5. iş günü içerisinde yerine getirilir.

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.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, alım talepleri fon lehine şerh edilmesini takip eden 10 iş günü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 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 Fon'a devri işlemleri talimat verilen 10 (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın 15'inde (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden hesaplama tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir. İlk 5 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.



Yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller 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 olamaz.

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.

İşbu ihraç belgesinde belirlenen alım ve satım tarihleri için her fon toplam değeri ile katılma payı fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğ'e, içtüzüğe ve ihraç belgesine göre zorunlu olarak veya yatırım komitesinin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır.

### **7.3. Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar**

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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, talimatın verildiği tarihten sonra Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü hesaplanan Fon birim pay değeri üzerinden takip eden ikinci ayın son iş gününe kadar gerçekleştirilir.

Katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak aynı takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon 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 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 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.

Fon toplam değerinin %50'sini aşan iade talepleri, Yatırımcı Komitesinin uygun görüşüyle bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. İlgili dönem içerisinde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

#### **7.4. 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 Kurucu'ya yazılı olarak verilir.

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

Katılma paylarının bu ihraç belgesinde %50'den 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 ön onayı aranmak şartıyla Kurucu'nun onayına bağlıdır. Bu kapsamda, devir için katılma paylarını 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 bildirimden 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. Taraflar talep ederse, portföyde yer alan gayrimenkuller için hazırlanacak değerlendirme raporları için ödenecek tutar katılma paylarını devir almak isteyen yatırımcı tarafından karşılanmak şartıyla, Kurucu tarafından fon birim pay değeri hesaplanarak yatırımcılara bildirilebilir. Yatırımcı grubu dışında kalan ve Fon'da ilk kez katılma payı sahibi olacak (devralan yatırımcı) söz konusu kişi ve/veya kuruluşların, ihraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.

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

**8. Fon Katılma Paylarının Borsa’da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**  
Fon Katılma Payları Borsa’da işlem görmeyecektir.

**9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul’un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

**10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

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

**11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

Fon’un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

**12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu’nun resmi internet sitesi olan [www.atlasportfoy.com](http://www.atlasportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP’ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

**13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Fon’da hesap dönemi sonunda dağıtılabılır nitelikte bir kar oluşması halinde, yatırım komitesinin önerisi üzerine, söz konusu kar, katılım payı sahiplerine kısmen veya tamamen dağıtılabılır. Yatırım Komitesi, Mart ayı içerisinde bir önceki hesap döneminde oluşan karın dağıtılıp dağıtılmaması, dağıtılabılacaksa miktarı ve zamanı konusunda karar alır.

**14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

**15. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Konuya ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

**16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri**

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.

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

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde girişi çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

## **18. Fon'un Taşıdığı 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.

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

### **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.

### **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.

### **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](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

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

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

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

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

## **20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar**

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı  
Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Esra CİNEL  
Yönetmen

Zuhal TOPALOĞLU  
Yönetim Kurulu Üyesi