



Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Polat  
Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İhraç  
Sözleşmesi (BRE)

|    |                                                                                                                                                                                         |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | TARAFLAR .....                                                                                                                                                                          | 4  |
| 2  | TANIMLAR VE KISALTMALAR .....                                                                                                                                                           | 4  |
| 3  | İLGİLİ MEVZUATTAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                                                                                                                                                  | 5  |
| 4  | SÖZLEŞME KONUSU .....                                                                                                                                                                   | 6  |
| 5  | FON SÜRESİ .....                                                                                                                                                                        | 6  |
| 6  | FON PORTFÖYÜ'NÜN OLUŞTURULMASI .....                                                                                                                                                    | 7  |
| 7  | YATIRIMCININ FON'DAN KARŞILANACAK ÜCRETLER HAKKINDA KAYNAK TAAHHÜDÜNE İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                             | 7  |
| 8  | FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR.....                                                                                                                                        | 8  |
| 9  | FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR. ....                                                                                                                        | 9  |
| 10 | PORTFÖY'ÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR. ....                                                                                                                             | 11 |
| 11 | FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                      | 15 |
| 12 | FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ. ....                                                                                                                                          | 17 |
| 13 | FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR.....                                                                                                    | 17 |
| 14 | FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR. ....                                                                                             | 17 |
| 15 | KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR. ....                                                                                                                          | 18 |
| 16 | PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                           | 22 |
| 17 | FON BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR..... | 22 |
| 18 | PORTFÖY'ÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                                                                                          | 24 |
| 19 | GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR. ....                                                                                                                                        | 25 |
| 20 | PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR.....                                                                            | 26 |
| 21 | FON'A KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI .....                                                                                                                                          | 26 |
| 22 | FON KATILMA PAYLARI'NIN FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILAR'A DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR. ....         | 26 |
| 23 | YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR. ....                                                                                                                                  | 27 |
| 24 | SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR. ....                                                                          | 28 |
| 25 | FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ. ....                                                                                                                                                  | 28 |
| 26 | TARAFLAR'IN KABUL ETTİĞİ DİĞER HÜKÜMLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                                                                                           | 29 |
| 27 | GİZLİLİK .....                                                                                                                                                                          | 29 |
| 28 | UYGULANACAK HÜKÜMLER .....                                                                                                                                                              | 30 |
| 29 | SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ VE FESHİ.....                                                                                                                                                       | 30 |
| 30 | YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ .....                                                                                                                                                 | 30 |
| 31 | DEVİR VE TEMLİK YASAĞI .....                                                                                                                                                            | 30 |

|    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 32 | YETKİLİ İMZALAR VE TEBLİĞ ADRESLERİ ..... | 30 |
| 33 | YÜRÜRLÜK .....                            | 31 |

## 1 TARAFLAR

### 1.1 Kurucu ve Portföy Yöneticisi: Atlas Portföy Yönetimi A.Ş.

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

**Ticaret Sicil İli/Numarası:** İstanbul/861846

**Vergi Dairesi Numarası:** 1020424728

**İnternet Adresi:** <https://www.atlasportfoy.com>

### 1.2 Yatırımcı/Yatırımcılar

**Ad Soyad/Unvan:**

**TC/VKN:**

**Adres:**

## 2 TANIMLAR VE KISALTMALAR

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş., “**Kurucu/Yönetici**”,

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., “**Portföy Saklayıcısı**”,

Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Polat Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu, “**Fon**”,

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

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

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

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

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

Fon ile Katılma Payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak içtüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu fon ihraç sözleşmesi “**Sözleşme**” veya “**Fon İhraç Sözleşmesi**”,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonları’na İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “**Tebliğ**”,

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

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu **“TTK”**,

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu **“SPK”**,

Sermaye Piyasası Kurulu **“SPK veya Kurul”**,

Fon Toplam Değeri’nin dolaşımdaki Katılma Payı sayısına bölünmesiyle elde edilen tutar **“Fon Birim Pay Değeri”**,

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi **“BSMV”**,

Kurucu ile yaptığı sözleşme çerçevesinde, Fon’un Portföyü’nde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişiyi, **“Müteahhit”**,

Polat Holding Anonim Şirketi’nin ve/veya Polat Holding Anonim Şirketi’nin hissedarlarından herhangi birinin, doğrudan ve/veya dolaylı iştirak ettiği tüm şirketler **“Polat Grup”**,

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

Kurul’ca Fon Portföyü’ne alınması uygun görülen vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini, **“Türev Araçlar”**

**KAP**: Kamuyu Aydınlatma Platformu’nu,

Kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde Fon Portföyü’nde bulunan otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketi, **“İşletmeci Şirket”**

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde adı bulunan şirketler, **“Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu”**

Fon Portföyü’ndeki Varlıklar’ın Kurul’un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değer, **“Fon Toplam Değeri”**

Merkezi Kayıt kuruluşu A.Ş., **“MKK”**,

6362 sayılı Kanunun 3.maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan sistemler ve pazar yerleri ile yurt dışı borsaları, **“Borsa”**

**“Bilgilendirme Dokümanları”** Fon içtüzüğü ve ihraç belgesini ifade eder.

### 3 İLGİLİ MEVZUATTAKİ DEĞİŞİKLİKLER

İşbu Sözleşme’nin imza tarihi itibarıyla mevzuatta yapılacak değişiklikler Taraflar’ı bağlar.

#### 4 SÖZLEŞME KONUSU

İşbu Sözleşme'nin konusu; Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Fon içtüzüğü ile ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Atlas Portföy Yönetimi A.Ş. Polat Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na katılım kapsamında Yatırımcı ile Kurucu/Yönetici arasındaki hak ve yükümlülüklerin belirlenmesidir.

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

#### 5 FON SÜRESİ

Fon'un Süresi Süresizdir.

## 6 FON PORTFÖYÜ'NÜN OLUŞTURULMASI

- 6.1 Kurucu/Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan toplanan nakit ve/veya aynı varlıklar karşılığında işbu Sözleşme'de belirlenen süreler içinde, Tebliğ'in 18/A. Madde hükümlerine ve Fon'un içtüzük ile ihraç belgesinde ve işbu Sözleşme'de belirtilen portföy strateji ve sınırlamalarına uygun olarak Fon'un Portföyü'nü oluşturur ve yönetir.
- 6.2 Fon'un Portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Portföy Yönetim Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve Fon'un Portföyü'ne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.
- 6.3 Kurucu/Yönetici, Fon'un Portföyü'nün oluşturulması ve yönetimi konusunda Fon Yatırım Komitesi'nde alınan kararları esas alacağını ve bu kararlar kapsamında hareket edeceğini kabul beyan ve taahhüt eder.
- 6.4 İşbu Sözleşme, hiçbir şekilde Kurucu/Yönetici'nin Yatırımcı'ya daha önceden belirlenmiş bir karı ve getiriye sağlayacağına ilişkin bir taahhüt içermemektedir. İşbu Sözleşme'nin hiçbir hükmü veya bizzatı Fon'a katılma bu anlamda yorumlanamaz. Diğer bir ifade ile Kurucu/Yönetici, Yatırımcı'ya Portföy'ün önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair herhangi bir sözlü veya yazılı bir garanti vermemektedir.
- 6.5 Onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ay içerisinde Katılma Payları'nın ihraç belgesinde belirlenen Nitelikli Yatırımcılar'a satışına başlanması, satış başlangıç tarihini müteakip en geç bir yıl içinde Fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL (onmilyonTürk Lirası) büyüklüğe ulaşması ve Katılma Payı sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ'in 19. Maddesi'nde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Kurul bu tutarı her yıl yeniden belirleyebilir. Bu durumda yeniden belirlenmiş tutar Kurul Bülteni ile ilan edilir.
- 6.6 Katılma Payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece işbu Sözleşme'de belirlenen Nitelikli Yatırımcılar'a satılır.
- 6.7 Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden Katılma Payları kaydi olarak MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilmez.
- 6.8 Katılma Payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'na bildirilir.
- 6.9 Katılma Payları MKK nezdindeki hesaplarda, her bir yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.

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

- 7.1 A ve B Pay Grubu Katılma Payları'na sahip yatırımcılar (Katılma Payı Grupları işbu Sözleşme Madde 15.2'de tanımlanmıştır), Fon'un kuruluşu sırasında yapılan başvuru, tescil, ilan, noter, defter, resmî kurumlara ödenecek ücretler ve benzeri giderleri karşılayacağını taahhüt etmiştir.
- 7.2 A ve B Pay Grubu Katılma Payları'na sahip yatırımcılar (Katılma Payı Grupları işbu Sözleşme Madde 15.2'de tanımlanmıştır), ayrıca Fon bünyesinde yeterli nakdin ve/veya satılabilir finansal aracın bulunmaması halinde, işbu Sözleşme'de belirtilen Fon giderlerinin karşılanması amacıyla Fon'a kaynak taahhüdünde bulunmuş olup, bu kapsamda işbu Sözleşme'de belirtilen Katılma Payları'nın alım satımına ilişkin usul ve esaslar başlığında belirtilen şartlarla Fon'a nakit yatırım yapacak ve karşılığında Katılma Payı alacaktır. Bunun dışında A ve B Grubu Katılma Payları'na sahip yatırımcıların Fon'a aynı olarak yatırım yaparak herhangi bir zamanda Katılma Payı satın alması her zaman mümkündür.

## 8 FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR.

Fon Portföy'ü öncelikle **İstanbul İli Beyoğlu İlçesi'nde bulunan Piyalepaşa İstanbul Premium Projesi ve diğer projeler olmak üzere** yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve nakit kısmı için yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibariyle tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de Portföy'de yer almaya devam edebilir.

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

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

Gayrimenkul projelerine yapılacak yatırımlara ilişkin aşağıdaki esaslar uygulanır;

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

**b)** Portföy'e dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurul'ca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

**c)** Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde Tebliğ'in 22. Maddesi'nde belirtilen Müteahhitler'ce yapılması zorunludur.

ç) Portföy'e alınabilecek Varlıklar karşılığında Katılma Payı satışı ve iadesi Tebliğ'in 16. Madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde ve fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre aynı olarak gerçekleştirilebilir.

## 9 FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR.

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 Değeri'nin %30'unu aşamaz.

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

Fon'un Portföyü'nde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

Kurucu ve Yönetici, Fon adına;

a) Gayrimenkuller'in inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından Tebliğ'in Madde 18 üçüncü fıkrası ve Tebliğ'in 18/A Maddesi hükümleri saklıdır.

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

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

d) Tebliğ'in 18.Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon'un Portföyü'ne dahil edemez.

e) Fon'un Portföyü'nden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

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

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

h) Türev araçları kullanarak Fon'un Portföyü'ne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon Toplam Değeri'nin %20'sini aşamaz. Bu kapsamda Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

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

i) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler

tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon Portföyü'ne dahil edilebilir.

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

#### **Kredi kullanma sınırı**

Fon, Fon Toplam Değeri'nin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden otuz (30) gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

Alınacak kredilerin temini amacıyla Portföy'deki Varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Tebliğ'in 18. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, Portföy'deki Varlıklar'ın üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla Portföy'deki Varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar Tebliğ'in 19. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

#### **Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Sınırlamalar**

Fon'un Portföyü'nde bulunan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

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

#### **Risklere İlişkin bilgiler**

Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, Fon'un karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

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

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

**3) Yasal Riskler:** Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili Fon'a alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı Fon'un etkilenmesi riskidir.

Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon Toplam Değeri'ni ve net getirisini etkileyebilir.

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

**5) Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, Fon'un Portföyü'nün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

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

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

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

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

**iii. Spesifik Risk:** Fon Portföyü'nde yer alan finansal enstrümanların ihraçları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

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

**8) Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de Fon'un kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda Fon'un kullandığı kaldıraçın Fon Toplam Değeri'ne oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında Fon Birim Pay Değeri'ne kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

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

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

## 10 PORTFÖY'ÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR.

Fon'un Katılma Payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, işbu Sözleşme'ye konu düzenlemelere tabi olmak kaydıyla, Fon'a ait Varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat, içtüzük, ihraç belgesi ve işbu Sözleşme'ye uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Portföy, Kurucu tarafından, Fon'un içtüzüğü ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir ("**Yönetim Kurulu**"). Yönetim Kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

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

Yönetim Kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca Kurucu nezdinde bir yatırım komitesi oluşturulması ve bu yatırım komitesinde asgari olarak birinci cümlede belirtilen niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, genel müdür ile Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurul'un ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunması zorunludur. Yatırım komitesinde görevlendirilecek gayrimenkul değerlendirme uzmanı şartı, gayrimenkul değerlendirme lisansına ve gayrimenkul değerlemesi konusunda en az 3 yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ile de sağlanabilir.

Yatırım Komitesi'nin, yatırım komitesi başkanı dahil 4 (dört) üyesi Polat Kentsel Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile belirlenen Polat Grubuna ait üyelerden, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimi üyelerden olmak üzere toplam 7 (yedi) üyeden oluşur. Yatırım Komitesi'nin başkanı ve başkan vekili, Polat Kentsel Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin yönetim kurulu tarafından belirlenen 4 (dört) üye arasından atanır. Yatırım Komitesi, en az ikisi daimi üyelerinden olmak üzere en az 4 (dört) üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, yatırım komitesi başkanının menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Yatırım Komitesi Başkanı 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. Yatırım Komitesi'nin üyeleri ile Yatırım Komitesi'nin başkanı, işbu Sözleşme'de belirlenir. Yatırım Komitesi'nin üye değişikliklerinde de aynı esaslar uygulanır. Yatırım komitesi üyelerinde sonraki süreçte yapılacak değişiklikler KAP'ta yayınlanması yeterli olup, işbu Sözleşme'nin değiştirilmesine gerek yoktur.

Yatırım Komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve Fon süresi müddetince ve takip eden en az beş (5) yıl boyunca saklanır.

Fon'un Portföyü'nün yönetimiyle ilgili işlemler, her türlü yatırım kararları, Fon'un borçlanması, Fon'un Varlıkları'nın teminata verilmesi ve Fon malvarlığını azaltıcı işlemler Yatırım Komitesi tarafından alınan kararlar çerçevesinde yürütülür. Kurucu Yönetim Kurulu, Fon'un yasal yükümlülüklerinin ve yargı kararlarının yerine getirilmesi için gereken ödemeleri Yatırım Komitesi kararı alınmaksızın yapmaya yetkilidir.

Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi ile ilgili bilgiler fon içtüzüğünde yer almaktadır. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy

yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı (6) iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

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

Kurucu, kaydi değer olarak tutulan Katılma Payları'nı yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 (beş) yıl boyunca saklamak zorundadır.

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

Kurucu ile Katılma Payı sahipleri arasındaki ilişkilerde Fon'un içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon'un Portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi, 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 beş (5) yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon, Portföyü'ne ilişkin olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur. Fon, Portföyü'ne ilişkin yatırım kararını veren Yönetici'nin alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

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 alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına Katılma Payları'nın alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon Portföyü'ne alım veya Fon Portföyü'nden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon Portföyü'ne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, Fon'u temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

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

Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon'un Portföyü'nde bulunan Varlıklar'ın alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli

özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

Fon'un Portföyü'nün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

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

Yönetici, Fon'un Portföyü'nü, Fon'un içtüzüğü, ihraç belgesi, işbu Sözleşme ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

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

Ayrıca Kurucu, Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir:

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

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

Fon'un gayrimenkul yatırımları dışındaki Varlıklar'ın Portföy sınırlamalarına işbu Sözleşme'de yer verilir. Fon, Portföyü'nde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile fon ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

Fon'un Portföyü'ndeki Varlıklar'ın Saklanması:

Fon'un Portföyü'ndeki Varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Portföy Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon'un Portföyü'nde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

Fon'un Portföyü'nde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan Varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

Fon'un malvarlığı, Fon hesabına olması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya Fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

Sermaye piyasası araçlarının el değıştirmediği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin Kurucu/Yönetici nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur

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

#### 11 FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

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

### **11.1 Katılma payları ile ilgili harcamalar**

### **11.2 Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar**

- 11.2.1** Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- 11.2.2** Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- 11.2.3** Portföy'de yer alan Varlıklar'ın sigorta ücretleri,
- 11.2.4** Portföy'de yer alan Varlıklar'ın veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- 11.2.5** Portföy'de yer alan Varlıklar'ın saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- 11.2.6** Varlıklar'ın nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- 11.2.7** Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- 11.2.8** Portföy'e alımlarda ve Portföy'den satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur),
- 11.2.9** Portföy'de yer alan ve Fon'un Portföyü'nün oluşturulması sürecinde nihai olarak Portföy'e dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- 11.2.10** Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- 11.2.11** Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- 11.2.12** MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- 11.2.13** Fon Portföyü'nde yer alan Varlıklar'ın pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- 11.2.14** Portföy'de yer alan gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- 11.2.15** Portföy'de yer alan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- 11.2.16** İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- 11.2.17** (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- 11.2.18** (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- 11.2.19** Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- 11.2.20** Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- 11.2.21** KAP giderleri,
- 11.2.22** Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri ve diğer danışmanlık hizmetleri için yapılacak ödemeler
- 11.2.23** Portföy'de yer alan gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- 11.2.24** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- 11.2.25** Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,

**11.2.26** Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,

**11.2.27** Kurul'ca uygun görülen diğ er harcamalar

**11.3 Mevzuat gereğı yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğ er harcamalar**

**11.3.1** Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereğı yapılan mali müş avirlik giderleri,

**11.3.2** Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müş avir ve yeminli mali müş avirlik ve diğ er hizmet alımlarından doğ an ücretler,

**11.3.3** Takvim yılı esas alınarak üç er aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değ eri'nin yüz binde beş i oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,

**11.3.4** Mevzuat gereğı yapılması zorunlu ilan ve diğ er giderler.

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

Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değ eri'ne göre üst sınırı yıllık %50'dir.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, yönetim ücreti oranı yıllık olarak Fon Toplam Değ eri'nin %0,50 (yüzdesırvirgülelli)+BSMV olarak yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu oran aylık asgari 300.000 (üçyüzbin Türk Lirası) TL +BSMV den az olduğu takdirde minimum 300.000 TL+BSMV olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucu'ya Fon'dan ödenir.

Yukarıda belirtilen asgari aylık 300.000 (üçyüzbintürklirası) TL+ BSMV olan Yönetim Ücreti, 2026 yılının Ocak ayından itibaren başlamak üzere, 2025 yılının Eylül-Aralık ayının TÜFE oranında artırılacak olup, 2026 yılı boyunca uygulanacaktır.

2027 Yılı Ocak ayından başlamak üzere her yıl Ocak ayı başından geçerli olmak üzere bir önceki senenin yıllık TÜFE oranı kadar artırılır.

Yukarıda yer alan düzenlemeye hâlel gelmeksizin minimum 300.000,00 TL + BSMV olarak belirlenen Yönetim Ücreti'ne ilaveten bir kereye mahsus ve sınırlı olmak üzere 08.08.2025-31.08.2025 tarihleri arasındaki dönem için BSMV dahil 835.000,00 TL tutarında yönetim ücreti en geç 05.09.2025 tarihine kadar ödenir.

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

Fon'da oluş an kâr, Katılma Payları'nın Fon'un içtüzüğünde belirtilen esaslara göre tespit edilen Katılma Payı fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmelerinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın iç erdiği Fon'da oluş an kârdan paylarını almış olurlar. Kâr payı dağıtımı esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

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

Yatırımcılar'ın yatırım kararlarını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikteki değ iş iklikler olması halinde Kurucu tarafından Katılma Payı sahiplerine en uygun haberleş me sistemi ile duyurulur.

Fonun Birim Pay Değeri; Kurucu'nun 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.

## 15 KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR.

### 15.1 Genel Esaslar:

- 15.1.1 Katılma Payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan Nitelikli Yatırımcılar'a satılır.
- 15.1.2 Katılma Payları'nın alım-satımı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Katılma Payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, ilan edilen Katılma Payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.
- 15.1.3 Kurucu'nun alınan tüm Katılma Payı alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.
- 15.1.4 Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur ve Fon tutarını temsil eden Katılma Payları kaydi olarak MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon'un Katılma Payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma Payı işlemleri gerçekleştirildiği günlerde MKK'ya bildirilir.
- 15.1.5 Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir
- 15.1.6 Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon Toplam Değeri'ni etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon Birim Pay Değeri hesaplanmayabilir ve Katılma Payları'nın alım satımı durdurulabilir.
- 15.1.7 Kurucu tarafından Katılma Payları'nın Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon'un Katılma Payları'nı kendi portföyüne dâhil edebilir. Kurucu, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

### 15.2 Fon Katılma Pay Grupları

Katılma Payı alım satımı Türk Lirası'nın yanı sıra, münhasıran yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon Katılma Payları A Grubu, B Grubu, C Grubu ve D Grubu ve E Grubu Katılma Payları'ndan oluşur. A ve B grubu Katılma Pay sahipleri imtiyazlı pay grubunu oluşturur. A, B, C ve D grubu Katılma Payı TL cinsinden hesaplanır, E Grubu Katılma Payı ise USD cinsinden hesaplanır.

Yatırımcılar'ın Katılma Payı alım talimatı 500.000 TL (beşyüzbin Türk Lirası) alt limit girişi belirlenmiş olup ilgili tutar Yatırım Komitesi kararıyla herhangi bir zamanda değiştirilebilir.

Yatırım Komitesi tarafından aksine karar verilmedikçe, **A Grubu Katılma Payları** Adnan Polat ve ailesine, **B Grubu Katılma Payları** Polat Grubu'na ait imtiyazlı paylardır. Yatırım Komitesi'nin kararı ile Polat Grubu dışındaki yatırımcılar da B Grubu Katılma Payları'nı satın alabilirler.

**C Grubu Katılma Payı** asgari olarak belirlenen 500.000,00 TL (beşyüzbinTürkLirası) tutarındaki Katılma Payı iktisabı ile yatırımcı olan katılma payı grubunu ifade eder.

**D Grubu Katılma Payı**, Türk Vatandaşlığı edinimi için gerekli olan asgari tutar (TL) karşılığında yatırım yaparak Katılma Payı alan yatırımcıların dahil olduğu katılma payı grubunu ifade eder.

**E Grubu Katılma Payı** ise katılma payının döviz cinsinden (Amerikan Doları) fiyat açıklanmasına ilişkin katılma payı grubunu ifade eder.

### **15.3 Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar**

Fon'un Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak, nakden veya Tebliğ'in 18/A Maddesi'nde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projelerinin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18'inci Maddesi'nin 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 suretiyle gerçekleştirilebilir.

Kurul onayını müteakip satış başlangıç tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. A, B, C ve D Katılma Payı grubu 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. E Katılma Payı Grubu yatırımcıların ilk talep toplama döneminde verdikleri Katılma Payı alım talimatları, taleplerin iletildiği iş günü (aynı iş günü) 1 pay 1.000 TL karşılığı Amerikan Doları (USD) cinsinden TCMB tarafından saat 15:30 da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru üzerinden yerine getirilecek ve yine aynı gün Fon Katılma Payları yatırımcının hesaplarına aktarılacaktır.

Takip eden dönemde Katılma Payı alım talimatları her hafta son iş günü hesaplanan ve takip eden en geç birinci iş günü ilan edilen fiyat üzerinden aynı gün yerine getirilir. Bir önceki cümlede bahsi geçen düzenlemeye halel gelmeksizin, Yatırım Komitesi'nin uygun görmesi kaydıyla, herhangi bir zamanda Fon'a katılım mümkündür.

Katılma Payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek Tebliğ'in 18/A Maddesi'nde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ile Tebliğ'in 18. Maddesi'nin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. Maddesi'nin ikinci fıkrasında tanımlanan bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılmış olması zorunludur. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında fona devredilemez.

C ve D Grubu Katılma Payları satışı Yatırımcılar'a Yatırım Komitesi'nce belirlenecek fiyat üzerinden gerçekleştirilebilir. Yatırım Komitesi'nce belirlenen fiyat, hazırlanan fiyat raporunda ulaşılan Fon Birim Pay Değeri'nden az olmamak koşuluyla mevcut Fon Birim Pay Değeri'nin %20'sinden fazla olamaz. Katılma Payı alım esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde C ve D grubu katılma paylarının yatırımcılarına Kurucu tarafından bildirilir.

Fon'a katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, alım talepleri Fon lehine şerh edilmesini takip eden 30 (otuz) iş günü içerisinde alınabilir. Katılma Payı satışı karşılığında Fon'un Portföyü'ne dâhil edilen olan arsalar, gayrimenkul projeleri Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 18.

Maddesi'nin 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 30 (otuz) iş günü içinde tamamlanır ve Katılma Payı alım talimatları hesaplanan Fon Birim Pay Değeri üzerinden hesaplama tarihini takip eden iş günü gerçekleştirilir. İlgili ayın ilk 5 (beş) iş günü dışında iletilen aynı Katılma Payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

Yatırımcılar tarafından Fon'a iade edilen katılma payları A, B, C ve D Grubu Katılma Payları'nın Fon Birim Pay Değeri Türk Lirası (TL), E Grubu Katılma Payları'nın Fon Birim Pay Değeri Amerikan Doları (USD) olarak gerçekleşir.

Fon Katılma Payları'nın ihracının aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, Yatırım Komitesi kararı ile ve bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından teyit edilmesi ile gerçekleştirilebilir. Söz konusu belgelerin takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

İşbu Sözleşme'de belirlenen alım ve satım tarihleri için Fon Toplam Değeri ile Katılma Payı fiyatının hesaplanmasında, ilgili Tebliğ'e, Fon'un içtüzüğü ve ihraç belgesi ve işbu Sözleşme 'ye göre zorunlu olarak veya Yatırım Komitesi'nin talebi üzerine ihtiyari olarak yapılmış değerlemelerden en son tarihli olanı esas alınır.

#### **15.4 Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar**

Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, yatırımcıların Katılma Payları'nın işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılma Payları'na karşılık gelen gayrimenkul projelerinin, gayrimenkullerin 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 Değeri'nin hesaplandığı dönemlerden (Haziran ve Aralık) bir önceki ayın son iş gününe kadar Kurucu'ya yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yatırımcılar'ın iade talepleri, talimatın verildiği tarihten sonra Haziran ve Aralık aylarının son haftasının son iş günü hesaplanan Fon Birim Pay Değeri üzerinden takip eden bir yıl içinde gerçekleştirilir.

Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak aynı takvime uyulur. Katılma Payları'nın Fon'a iadesi karşılığında Fon Portföyü'nden çıkarılan gayrimenkul projelerinin, gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri yatırımcı taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projelerinin, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. Maddesi'nin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden karşılanabilir. Katılma Payı iadesinde geri alınacak Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Katılma Payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, Yatırım Komitesi kararı ile bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon'un süresi müddetince ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma Payları elde edildiği tarihten itibaren 3 (üç) yıl boyunca Fon'a iade edilemez. Bu tarihin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar yöntemi baz alınır. Katılma Payları'nın elde edildiği tarihten itibaren 3 (üç) yıl boyunca Fon'a iadesi ancak Yatırım Komitesi'nin ön yazılı onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden Yatırım Komitesi kararı ile %5 erken çıkış komisyonu uygulanır. Yatırım Komitesi erken çıkış komisyon oranını %0'a kadar indirebilme yetkisine sahip olup bu durum için oy çokluğu şarttır. Erken çıkış komisyonu Fon tarafından gelir olarak kaydedilir.

Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Portföy'deki Varlıklar'ın satışının Katılma Payı sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Yönetim Kurulu'nun bu yönde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.

İşbu Sözleşme'de yer alan düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un Portföyü'nde talebi karşılayacak yeterlilikte nakit ve benzeri nitelikte likit varlıkların bulunması ve Yatırım Komitesi'nin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında Katılma Payı sahiplerinin Katılma Paylarını Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde Katılma Payı fiyatı açıklanarak Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

Fon Toplam Değeri'nin %50'sini aşan iade talepleri, Yatırım Komitesi'nin uygun görüşüyle bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. İlgili dönem içerisinde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

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

Fon Katılma Payı alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç ilgili talep toplama döneminin son iş gününe kadar gerçekleştirebilirler. Katılma Payları'nın Fon iade talimatları, ilgili dönem Fon Birim Pay Değeri açıklanana kadar iptal edilebilir. Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucu'ya yazılı olarak verilir.

#### **15.6 Fon Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri**

Katılma Payları'nın devri mümkün olup herhangi bir şarta bağlı değildir. Devredecek yatırımcının Kurucu'ya başvurusu üzerine devir işlemleri başlatılır. Fon'da ilk kez Katılma Payı sahibi olacak yatırımcıların Kurucu ile işbu Fon İhraç Sözleşmesi'ni imzalaması zorunludur. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak Kurucu'ya bildirirler. Devir bedeli ve ödeme şartları Fon işleyişine girmeksizin Taraflar'ın kendi arasında belirlenir ve dışarıda gerçekleştirilir. Taraflar talep ederse, Portföy'de yer alan gayrimenkuller için hazırlanacak değerlendirme raporları için ödenecek tutar Katılma Payları'nı devir almak isteyen yatırımcı tarafından karşılanmak şartıyla, Kurucu tarafından Fon Birim Pay Değeri hesaplanarak yatırımcılara bildirilebilir. 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 Payları'nın hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.

### **15.7 Borsada işlem göreceğine dair esaslar**

Fon payları Borsa'nın ilgili pazarında işlem görebilir. Borsa'dan Katılma Paylarını alan yatırımcılar ile asgari unsurları içeren fon ihraç sözleşmesinin imzalanma zorunluluğu yoktur.

## **16 PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon'a ilişkin Katılma Payları A Grubu, B Grubu, C Grubu, D Grubu ve E Grubu paylarından oluşur. A ve B Grubu Katılma Payları'nın sahipleri imtiyazlı pay grubunu oluşturur.

### **16.1 15.1 İmtiyazlı Pay Grupları**

Yatırım Komitesi tarafından aksine karar verilmedikçe, A Grubu Katılma Payları sadece Adnan Polat ve Ailesine ait olup, B Grubu Katılma Payları sadece Polat Grubu'na aittir.

### **16.2 15.2 Karda İmtiyaz**

A ve B Grubu Katılma Payı sahipleri ayrıca Katılma Payı sayıları ile orantılı olarak da yatırımcı sıfatıyla kar dağıtımlarına hak kazanacak olup, C, D ve E Grubu Katılma Payı sahiplerine düşen kâr payı üzerinden Yatırım Komitesi'nin kararı uyarınca %20 oranına kadar imtiyazlı kâr payı alma hakkına sahiptir.

### **16.3 Yatırım Komitesine Üye ve Yatırım Komitesine Başkan Seçiminde İmtiyaz**

Yatırım Komitesi'nin, B Grubu Katılma Payı sahiplerinden olmak üzere Yatırım Komitesi başkanı ve başkan vekili dahil 4 (dört) üyesi Polat Kentsel Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nun alacağı karar ile belirlenen üyelerden, 3 (üç) üyesi de Kurucu tarafından atanan daimî üyelerden olmak üzere toplam 7 (yedi) üyeden oluşur.

### **16.4 Yatırım Komitesi Toplanması ve Yatırım Komitesi Başkanının Oyda İmtiyaz Hakkı**

Yatırım Komitesi, en az ikisi daimî üyelerinden olmak üzere en az 4 (dört) üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, Yatırım Komitesi başkanının menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Herhangi 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.

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

Yatırımcılar'a C ve D Grubu Katılma Payları satışı Yatırım Komitesi'nce belirlenecek fiyat üzerinden gerçekleştirilebilir. Yatırım Komitesi'nce belirlenen fiyat, hazırlanan fiyat raporunda ulaşılan Fon

Birim Pay Değeri'nden az olmamak koşuluyla mevcut Fon Birim Pay Değeri'nin %20'sinden fazla olamaz. Katılma Payı alımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde C ve D Grubu Katılma Payları'nın Yatırımcı'larına Kurucu tarafından bildirilir.

1.000.000,00 ABD \$ (birmilyon Amerikan Doları) ve üzerindeki tutarlar karşılığı Katılma Payı iktisabında Yatırım Komitesi tarafından % 5 (beş) oranında iskonto uygulanabilir. Döviz olarak Fon Katılma Payı iktisabında döviz tutarının TL'ye ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları döviz alış kuru esas alınır.

## **18 PORTFÖY'ÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

- 18.1** Fon, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.
- 18.2** **Portföy'de yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,**
- 18.2.1** Portföy'de yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- 18.2.2** Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması
- 18.2.3** Portföy'de yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- 18.2.4** Gayrimenkul ipotegi tesis edilmesi,
- 18.2.5** Portföy'e Kurul'ca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve Portföy'den çıkarılması,
- 18.2.6** Portföy'de yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- 18.2.7** Katılma Payı ihracının gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. Maddesi'nin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- 18.2.8** Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin Fon'un Portföyü'ndeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- 18.2.9** Portföy'de yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması
- 18.3** **Portföy'e alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.**
- 18.4** İşbu Sözleşme Madde 18.2.7 kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
- 18.5** Gayrimenkuller'e 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 Kurucu'ya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az on (10) yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa Portföy Yöneticisi nezdinde saklanır.
- 18.6** İşbu Sözleşme Madde 18.3 ve 18.4. hükümlerine, Kurucu ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasında yapılacak ilgili sözleşmede yer verilir.
- 18.7** Fon'un Portföyü'ne alım işlemleri, Portföy'den satış işlemleri ve kiralama işbu Madde 16 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.
- 18.8** İşbu Sözleşme Madde 18 kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Fon Birim Pay Değeri, işbu Sözleşme’de belirlenen tarih(lerde) ve en az yılda bir kere olmak üzere Finansal Raporlama Tebliği’nde belirlenen esaslar çerçevesinde hesaplanır. Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde Fon Birim Pay Değeri hesaplanır ve açıklanır.

Fon Katılma Payları’nın satım ve geri alım fiyatlarının tespiti usulü ile Fon Toplam Değeri’nin belirlenmesine ilişkin esaslara işbu Sözleşme’de yer verilmektedir.

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

Fon’un Portföyü’nde yer alan diğer Varlıklar’ın değerlendirme esaslarına ilişkin olarak Kurul’un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

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

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, Portföy’deki 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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda Kurucu’nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul’a ve Portföy Saklayıcısı’na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla Katılma Payı sahiplerine bildirim yapılır.

Katılma Payı ihracının veya Fon’a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ’in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında yatırımcılardan Fon’a veya Fon’dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ’in 29’uncu Maddesi’nin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon’a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon’un Portföyü’nden 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında Fon’a devredilemez.

## 19 GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR.

Katılma Payları elde edildiği tarihten itibaren üç yıl boyunca Fon’a iade edilemez. Bu tarihin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar yöntemi baz alınır. Katılma Payları’nın elde edildiği tarihten itibaren 3 (üç) yıl boyunca Fon’a iadesi ancak Yatırım Komitesi’nin ön onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden Yatırım Komitesi kararı ile %5 erken çıkış komisyonu uygulanır. Yatırım Komitesi bu komisyon oranını %0’a kadar indirebilme yetkisine sahip olup bu durum için oy çokluğu yeterli şarttır. Çıkış komisyonu Fon tarafından gelir olarak kaydedilir.

**20 PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR.**

Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları için tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır.

Fon'da hesap dönemi sonunda dağıtılabilir nitelikte bir kar oluşması halinde, Yatırım Komitesi'nin önerisi üzerine, söz konusu kar, Katılım Payı sahiplerine kısmen veya tamamen dağıtılabilir. Yatırım Komitesi, Mart ayı içerisinde bir önceki hesap döneminde oluşan karın dağıtılıp dağıtılmaması, dağıtılacaksa miktarı ve zamanı konusunda karar alır. Fon'un Portföyü'nden doğan gelir üzerinde Fon'un yasal yükümlülükleri ve işbu Sözleşme'ye konu harcamaları düşüldükten sonra, tüm Katılım Payı grupları, imtiyazlı A ve B Grubu Katılma Payları'na tanınan imtiyazlı haklar saklı kalmak üzere, Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır. Şüpheli edilmeyecek şekilde belirtmek gerekirse; A ve B Grubu Katılma Payı sahipleri Fon'daki Katılma Payı sayılarına bakılmaksızın Fon'da oluşan kardan aşağıda belirlenen şekilde kar payı imtiyazına sahip olacaktır.

A ve B Grubu Katılma Payı sahipleri Katılma Payı sayıları ile orantılı olarak da Yatırımcı sıfatıyla kar dağıtımlarına hak kazanacak olup, C, D ve E Grubu Katılma Payı sahiplerine düşen kar payı üzerinden Yatırım Komitesi kararında belirleneceği üzere %20 oranına kadar imtiyazlı kar payı alma hakkına sahiptir.

Performans ücreti alınmayacaktır.

**21 FON'A KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI**

Nitelikli Yatırımcılar Fon'a katılabilir.

Yatırımcılar'ın Katılma Payı alım talimatı 500.000 TL (beşyüzbin Türk Lirası) alt limit girişi belirlenmiş olup söz konusu tutar Yatırım Komitesi kararıyla değiştirilebilir.

Katılma Payları elde edildiği tarihten itibaren 3 (üç) yıl boyunca Fon'a iade edilemez.

Katılma Payları'nın elde edildiği tarihten itibaren 3 (üç) yıl boyunca Fon'a iadesi ancak Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir ve iade tutarı üzerinden Yatırım Komitesi kararı ile %5 erken çıkış komisyonu uygulanır. Yatırım Komitesi bu komisyon oranını %0'a kadar indirebilme yetkisine sahip olup bu durum için oy çokluğu yeterli şarttır.

**22 FON KATILMA PAYLARI'NIN FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILAR'A DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR.**

Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, yatırımcıların Katılım Payları'nın işbu Sözleşme'de belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya Katılım Payları'na karşılık gelen gayrimenkul projelerinin, gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma Payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Yatırımcılar'dan Fon'a veya Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek Tebliğ'in 18/A Maddesi'nde belirtilen proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ile Tebliğ'in 18. Maddesi'nin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer

tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. Maddesi'nin ikinci fıkrasında tanımlanan bir gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerlendirme yapılmış olması zorunludur. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon'un Portföyü'nden 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar Katılma Payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak aynı takvime uyulur. Katılma Payları'nın Fon'a iadesi karşılığında Fon Portföyü'nden çıkarılan gayrimenkul projelerinin, gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri Yatırımcı taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fon Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Katılma Payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, Yatırım Komitesi kararının alınmış olması ve bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilerek söz konusu belgelerin takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Portföy'deki Varlıklar'ın satışının Katılma Payı sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, Katılma Payları'nın geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Yönetim Kurulu'nun bu yönde alacağı kararlarda Yatırım Komitesi tarafından önceden onay verilmesi şartı aranır.

Fon'un Portföyü'nde talebi karşılayacak yeterlikte nakit ve benzeri nitelikte likit Varlıklar'ın bulunması ve Yatırım Komitesi'nin uygun görmesi koşuluyla, yılın herhangi bir zamanında Katılma Payı sahiplerinin Katılma Paylarını Fon'a iade etmek istemeleri halinde, talep tarihinden itibaren en geç bir hafta içinde katılım payı fiyatı açıklanarak Katılma Payı sahiplerine bildirilir.

Fon Toplam Değeri'nin %50'sini aşan iade talepleri, Yatırım Komitesi'nin uygun görüşüyle bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. İlgili dönem içerisinde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

## **23 YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.**

Yatırımcılar'ın yatırım kararlarını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikteki değişiklikler olması halinde kurucu tarafından Katılma Payı sahiplerine en uygun haberleşme sistemi ile duyurulur.

Fon Birim Pay Değeri Kurucu'nun 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.

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

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

Herhangi bir anda işbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünün geçersiz olmasının, mevzuata aykırı veya uygulanamaz hale gelmesinin işbu Sözleşme'nin diğer hükümlerinin geçerliliğini, yasallığını ve ifasını etkilemeyeceği Taraflar'ca kabul edilmiştir.

Fon'un KAP sayfasında işbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nin şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilmesi zorunludur.

İşbu Fon İhraç Sözleşmesi'nde yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulması en uygun haberleşme sistemi olarak işbu Sözleşme'de belirtilen elektronik posta yoluyla yapılır. İşbu Sözleşme'nin bir örneği Fonun KAP sayfasında ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ilan edilir.

## 25 FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ.

Fonu'n sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon malvarlığının tasfiyesi halinde yalnızca Katılma Payı sahibi olan yatırımcıya ödeme yapılabilir.

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Yönetim Kurulu kararı Katılım Payı sahiplerine bildirilir.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla Yatırımcılar'a haber verilir. Tasfiye döneminde hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve yeni gayrimenkul yatırımı faaliyetlerine son verilir. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un Varlıklar'ı satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Katılım Payı sahiplerine dağıtılır ve tüm Katılma Payları iade alınır. Tedavüldeki tüm Katılma Payları'nın iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Fon'un tasfiye döneminde Katılma Payı sahipleri Katılma Payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un Varlıkları'nın satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası Katılma Payı sahiplerine Katılma Payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen Fon Birim Pay Değeri'nin açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak Katılma Payı sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu Katılma Payları nispetinde her bir Katılma Payı sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm Katılma Payı sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Katılma Payı sahipleri ve Katılma Payı sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda Katılma Payını iade etmekten imtina edemez.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci Maddesi'nde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon Portföyü'ndeki Varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ'ta satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon Varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması

suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine Katılma Payları oranında dağıtılır. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci Maddesi'nin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

Kurucu'nun iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, Fon'u uygun göreceği başka bir portföy yönetim şirketine tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde de Kurucu, Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Fesih anından itibaren hiçbir Katılma Payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

## 26 TARAFLAR'IN KABUL ETTİĞİ DİĞER HÜKÜMLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

Fonun Birim Pay Değeri; Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.atlasportfoy.com](http://www.atlasportfoy.com) adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe Yatırımcılar'a Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

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

Kurucu'nun/Yönetici'nin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile Fon'un aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirlerine karşı mahsup edilemez.

Tarafların mücbir sebeplerden ötürü işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde sorumluluğa ilişkin olarak ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. İşbu Sözleşme'den doğan damga vergisi Yatırımcı tarafından ödenir.

## 27 GİZLİLİK

Taraflar işbu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer Taraf'a veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili resmi kurum, kuruluş, merci ve/veya kişiler tarafından yazılı istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin

üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü işbu Sözleşme'nin feshinden sonra da süresiz olarak devam edecektir.

## 28 UYGULANACAK HÜKÜMLER

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

İşbu Sözleşme'nin Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanamaz.

## 29 SÖZLEŞME'NİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu Sözleşme'nin süresi sınırsızdır.

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

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

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

İşbu Sözleşme'nin ve/veya işbu Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Kurul tarafından sona erdirilmesi talep edildiği ya da herhangi bir sebeple Fon'un veya Kurucu'nun faaliyetinin sona ermesi halinde, işbu Sözleşme derhal, kendiliğinden sona erecektir. Ancak bu durum Katılma Paylar'ına sahip olan Yatırımcı'nın Fon'un varlığından olan hakkına helal getirmez.

İşbu Sözleşme'nin feshi ve kendiliğinden son bulması halinde dahi, Taraflar'ın o tarihe kadar Kanun, Tebliğ, iç tüzük, ihraç belgesi ve işbu Sözleşme'de belirtilen yükümlülüklerinden doğan sorumlulukları devam eder.

## 30 YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

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

## 31 DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati ve Yatırım Komitesi'nin onayı olmadıkça devir ve/veya temlik edilemez.

## 32 YETKİLİ İMZALAR VE TEBLİĞ ADRESLERİ

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

Değişikliklerin bildirilmemesi sebebi ile diğer Taraf'ı zarara uğratabilecek bildirimlerin yapılamaması sebebi ile meydana gelebilecek zarardan, bildirim yükümlülüğünde bulunan mesul tutulamayacaktır.

### 33 YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme Taraflar'ın mutabakatı ile iki (2) orijinal nüsha olarak ..... tarihinde imza edilerek yürürlüğe girmiştir.

#### **ATLAS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

İsim:

İsim:

İmza:

İmza:

#### **Yatırımcı**

İsim:

İsim:

İmza:

İmza: