

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

ve

**Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.
Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu**

ile

Yatırımcılar

arasında

İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

18.05.2026

İÇİNDEKİLER

1. TARAFLAR	3
2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI	3
3. KONU.....	3
4. FON'UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI	3
5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR	5
6. PAY ALIM TALİMATI, KAYNAK TAAHHÜDÜ ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI.....	9
7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ ve KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ	12
8. KATILMA PAYLARI'NIN FON'A İADESİ.....	14
9. YATIRIMCI'NIN TEMERRÜDÜ	19
10. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ	21
11. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR.....	24
12. DAĞITIMLAR.....	25
13. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	27
14. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR	27
15. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR.....	28
16. FON'UN TASFİYESİ	28
17. DİĞER HUSUSLAR.....	28
EKLER.....	32
EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI	32
EK 2 – KAYNAK TAAHHÜDÜ veya PAY ALIM TALİMATI FORMU.....	42
EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU.....	44
EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI	46
EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ	48
EK 6 – KATILMA PAYLARI'NIN AYNİ DEĞER KARŞILIĞINDA FON'A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU	50
EK 7 – DAĞITIMDA İMTİYAZA İLİŞKİN BEYAN.....	51
İMZA SAYFASI	54

1. TARAFLAR

İşbu 18.05.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi (“**İhraç Sözleşmesi**”),

- a) Türkiye Cumhuriyeti kanunları kapsamında kurulmuş anonim bir şirket olan, merkezi Merkez Mah. Bağlar Cad. C Blok Apt. No:14 C/9 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunan, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 14.10.2015 tarihinde III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olarak izin verilmiş bulunan, Fon’un hem yöneticisi hem de kurucusu sıfatıyla Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu/Yönetici**”);
- b) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından bir proje gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”);
- c) Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı’nda bulunmak veya Katılma Payı devralmak veya İhraç Sözleşmesi’ni imzalamak suretiyle İhraç Sözleşmesi’ne taraf olan; (i) İmza Sayfası’nda veya (ii) Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı Formu’nda veya (iii) Sözleşmeye Katılım Formu’nda veya (iv) Devir Protokolü’nde, adı-soyadı/ticari unvanı, yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcı (“**Yatırımcı**”)

arasında, aşağıda detayları hüküm alınan şart ve koşullar üzerinde tamamen mutabık kalınarak imzalanmıştır.

Bundan böyle Fon ve Yatırımcı hep birlikte “**Taraflar**” ve her biri ayrı ayrı “**Taraf**” olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. İhraç Sözleşmesi’nde aksi düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, aksi İhraç Sözleşmesi’nde düzenlenmedikçe, **Ek-1**’de yer alan yorum kuralları İhraç Sözleşmesi’nin yorumlanmasına ilişkin kurallar olacaktır.
- 2.3. İçtüzük, İhraç Belgesi veya İhraç Sözleşmesi arasında herhangi bir çelişki olması hâlinde İçtüzük hükümleri üstün kabul edilecektir.
- 2.4. Taraflar arasındaki ilişkilere ilişkin olarak Yürürlükteki Mevzuat’ta, Bilgilendirme Dokümanları’nda ve İhraç Sözleşmesi’nde hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nın 502 ilâ 514. maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği’nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı’nın ve Fon’un birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri ile Fon’un idaresine ve Fon Portföyü’nün yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FON’UN YATIRIM STRATEJİSİ ile YATIRIM SINIRLAMALARI

Fon’un Niteliği

- 4.1. Fon, SPKn hükümleri uyarınca Nitelikli Yatırımcılar’dan Katılma Payları karşılığında toplanan nakit karşılığında, Yatırımcılar hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre Fon Portföyü’nü işletmek amacıyla İçtüzük ile süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 4.2. Fon, GYF Tebliği, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen esaslara uygun olarak Gayrimenkul Yatırımları yapmayı hedeflemektedir. Bu çerçevede Fon Portföyü, üzerinde proje geliştirilecek arsalar, tamamlanmamış konut projeleri veya münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerinden oluşacaktır.
- 4.3. Fon, ağırlıklı olarak, sürdürülebilir yaşam esaslı konut ve turizm projesi geliştirilmesi amacıyla Ege bölgesi başta olmak üzere Yatırım Komitesi'nin uygun gördüğü proje geliştirilecek arsalar, tamamlanmamış konut projeleri veya münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerinden Gayrimenkul Yatırımları yapmayı ve bu yatırımlar üzerinde GYF Tebliği'ne uygun olarak projelerin geliştirilmesini sağlamayı hedeflemektedir.
- 4.4. Fon Portföyü'ne dâhil edilecek üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar ve gayrimenkul projelerinin belirlenmesinde, yasal durum, bölgesel özellikler, fizibilite çalışmaları, nüfuz ve gelir dinamikleri, arz-talep dengesi, bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler, fiziksel özellikler, altyapı ve ulaşım yatırımları, fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli, piyasa koşulları, sektörel ve demografik trendler ile saha tecrübesi dikkate alınabilecektir.
- 4.5. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, projelerinin tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de Fon Portföyü'nde yer almaya devam edebilir.

Yatırım Sınırlamaları

- 4.6. Fon Portföyü'ne dâhil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili Yürürlükteki Mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 (üç) yıl içerisinde burada belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur.
- 4.7. Fon Portföyü'ne dâhil edilecek gayrimenkul projelerinin GYF Tebliğ'de öngörülen veya Kurul tarafından uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.
- 4.8. Fon, Tebliğ uyarınca alınacak değerlendirme raporunda bağımsız bölüm toplam brüt alanının %50 (yüzde elli)'sinden fazlasının konut kullanımına sahip olduğu tespit edilemeyen projelere yatırım yapamaz.
- 4.9. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlar, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları Katıma Payları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları ve katılma hesaplarından oluşabilir.
- 4.10. Gayrimenkul Yatırımları ile Gayrimenkul Yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin GYF Tebliği'nde belirlenen diğer yatırım sınırlamalarına uyulur.

5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

Risk Bildirimi

- 5.1. Fon Portföyü, Yatırımcı'dan önceden teyit veya onay alınmadan Yönetici tarafından oluşturulacağından, Fon Portföyü'nün oluşturulması ve yönetimi risk esasına dayalı olup Yatırımcı'ya herhangi bir şekilde kâr garantisi verilmemektedir. Fon Portföyü'nü oluşturan varlıkların değerinde olumlu veya olumsuz değişiklikler olabilecek ve buna bağlı olarak Fon Portföy Değeri artabileceği gibi azalabilecektir.
- 5.2. Yönetici, Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların yatırım kazancı elde etmek amacıyla yönetilmesi görevini üstlenmiş olup Yatırımcı'ya taahhüt ettiği veya garanti verdiği bir kazanç oranından söz edilemez. Diğer bir deyişle, Kurucu veya Yönetici, Fon'un önceden saptanmış belirli bir getiriyi sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.
- 5.3. Yönetici, bu görevi yerine getirirken GYF Tebliği'ne, Portföy Yönetim Tebliği'ne ve ilgili Yürürlükteki Mevzuat hükümleri başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne uygun hareket edecektir.
- 5.4. Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi Bilgilendirme Dokümanları ve bu İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle Gayrimenkul Yatırımları'ndan oluşacağından Fon tarafından yapılan Gayrimenkul Yatırımları'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğraması riski mevcuttur.

Fon'un Riskleri

5.5. Fon'un riskleri aşağıdaki gibidir:

- a) **Değerleme Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili risktir.
- b) **Faiz Riski:** Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz dalgalanmaları nedeniyle toplam Fon Portföyü'nün değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalardır. Faize dayalı borçlanmaların boyutunun ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz riski ön plana çıkmaktadır.
- c) **Finansman Riski:** Fon'un planlanan yatırımları için ihtiyaç duyacağı finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi hâlinde ortaya çıkan risk türüdür.
- d) **İhraççı Riski:** Fon Portföyü'ne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- e) **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 etmektedir.
- f) **Kur Riski:** Döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan risktir.
- g) **Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalılabilecek zarar ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilmeye yaşanabilecek zorluklar, özellikle Gayrimenkul Yatırımları'nın nakde dönüşümünün zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

- h) **Maliyet Artış Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkul projelerinin tamamlanabilmesi için ihtiyaç duyulan malzeme, iş gücü ve diğer girdilerin beklenenden daha yüksek maliyetlere ulaşması nedeniyle Fon'un hedeflenen bütçenin dışına çıkma riskidir. Maliyetlerdeki öngörülemeyen artışlar, projenin toplam maliyetinde yükselmeye yol açabilir ve Fon'un net getirilerini azaltabilir.
- i) **Operasyonel Risk:** Fon'un ve yapılan Gayrimenkullerin Yatırımları'nın operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar doğma olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hayatlı ya da hileli işleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afet, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler olabilir.
- j) **Piyasa Riski:** Gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar nedeniyle Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinde meydana gelen dalgalanmalardır. Gayrimenkul yatırım fonları ile ilgili olarak arsa, inşaat, ve konut fiyatlarındaki sert düşüşler hesaba katılmaktadır.
- k) **Proje Riski:** Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkul projelerinin, belirlenen sürede ve bütçede tamamlanamaması, beklenmedik maliyet artışları, malzeme ve iş gücü tedarikinde yaşanabilecek sıkıntılar ile diğer operasyonel sorunlar sonucunda Fon performansının olumsuz etkilenme riskidir.
- l) **Satış ve Pazarlama Riski:** Fon Portföyü'nde bulunan varlıkların piyasa koşullarındaki değişiklikler veya talep yetersizliği nedeniyle öngörülen sürede ve beklenen fiyatta satılamaması riskidir. Söz konusu durum, Fon'un likidite seviyesini ve getiri elde etme süresini olumsuz yönde etkileyebilir.
- m) **Yasal Risk:** Fon Portföyü'nün oluşturulması ve Katılma Payları'nın satışından sonra Yürürlükteki Mevzuat'ta meydana gelen değişikliklerden Fon'u olumsuz etkilenme riskidir. Özellikle Vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon Portföyü'nün değerini ve net getirisini etkileyebilir.

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

Beyanlar

5.7. Yatırımcı, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olarak,

- a) İhraç Sözleşmesi'ni akdetmeden önce Fon, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'ne ilişkin gerekli ve yeterli araştırmayı yaptığını, risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucu doğabilecek kayıplar hakkında başta finansal olmak üzere her türlü bilgi ve tecrübeye sahip olduğunu, Fon'a yaptığı yatırımın risklerini ve olası finansal kayıplarını hesap ederek İhraç Sözleşmesi'ni imzaladığını;
- b) İhraç Sözleşmesi'ne "Yatırımcı" sıfatıyla taraf olmanın ve Fon'da Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı risklerin farkında olduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar ve sair diğer işlemler sonucunda kâr elde edebileceği gibi zarar riskinin de bulunduğunu, Fon üzerinden yapılacak yatırımlar sonucunda zarar riskini üstlendiğini;
- c) Gayrimenkul Yatırımları'nın ve Türk hukukuna göre Türkiye'de regüle edilmiş bir proje gayrimenkul yatırım fonunda Katılma Payı'na sahip bir Yatırımcı olmanın taşıdığı riskler hakkında bilgi sahibi olarak Fon'a ve Fon üzerinden yapılacak yatırımlara katılmak istediğini;

- d) Fon'un temel yatırım stratejisini Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen hâliyle incelediğini; Fon'un ağırlıklı olarak Gayrimenkul Yatırımı yapacağını bildiğini, Fon'un yatırım yapacağı Gayrimenkul Yatırımı'nın başarılı olamaması hâlinde Fon'un ve dolaylı olarak Yatırımcı'nın zarara uğrayacağını bildiğini;
- e) Yatırımcı, bu İhraç Sözleşmesi'nde işaret edilen yatırım risklerini bilerek ve göz önüne alarak bu sözleşmeye girdiğini ve mali durumunun bu riskleri kaldırabilecek ölçüde iyi olduğunu;
- f) İhraç Sözleşmesi'ni imzalamak; İhraç Sözleşmesi ile bağlanmak ve İhraç Sözleşmesi altındaki her türlü işlemi ve yükümlülüğü yerine getirmek konusunda gerekli tüm hak, yetki ve hukuki ehliyete sahip olduğunu;
- g) Nitelikli Yatırımcı olduğunu ve Nitelikli Yatırımcı sıfatını kaybetmesi hâlinde gecikmeksizin ve en geç 3 (üç) İş Günü içerisinde Yönetici'yi bilgilendireceğini;
- h) Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlamak için gerekli bilgi ve belgeleri, talep edildiği takdirde, Kurucu'ya/Yönetici'ye ve/veya Portföy Saklayıcısı'na gecikmeksizin temin edeceğini;
- i) Fon Süresi sonrasında da geçerli olmak üzere, Nitelikli Yatırımcı olmadığını ortaya çıkması veya Nitelikli Yatırımcı olduğunu kanıtlar belgeleri temin etmekte gecikmesi hâllerinde, Fon'un veya Kurucu'nun uğrayacağı doğrudan ve dolaylı tüm zararları tazmin etmekle yükümlü olduğunu;
- j) Yürürlükteki Mevzuat gereği zorunlu olarak veya SPK dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere herhangi bir Resmî Makam tarafından kendisinden talep edilebilecek Fon'a ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yönetici'ye vereceğini ve gerekli bilgi ve belgenin ilgili Resmî Makam'a sunulması, gerekli izin ve onayların alınması ve bildirimlerin yapılması konularında Yönetici ile tam bir iş birliği içerisinde hareket edeceğini;
- k) Yatırımcı sıfatı ile Fon'a veya Yönetici'ye sunacağı her türlü bilgi ve belgenin doğru ve eksiksiz olacağını ve yanıltıcı olmayacağını;
- l) A Grubu Katılma Payı Sahibi veya B Grubu Katılma Payı Sahibi olması hâlinde Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını Fon'a itfa etmek zorunda olduğunu bildiğini ve bunu kabul ettiğini;
- m) A Grubu Katılma Payı Sahibi hariç olmak üzere, İşletme Dönemi itibarıyla Fon'da Yatırımcı olabilmesi veya Yatırımcı olarak kalabilmesi için Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olmasının zorunlu olduğunu bildiğini;
- n) Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'un B Grubu Katılma Payı Sahibi olması ve Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında da Fon'da Yatırımcı olmak istediğini, en geç Fon'a ilk Pay Alım Talimatı verdiği tarihte Fon'a Kaynak Taahhüdü vererek bildirmesi ve söz konusu Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde yerine getireceğini taahhüt etmesi hâlinde, Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında Fon'da Yatırımcı olabilmesi veya Yatırımcı olarak kalabilmesi için C Grubu Katılma Payı Sahipleri bakımından belirlenen ve Kullanıcı Sözleşmesi ile kararlaştırılan asgari sahip olunması gereken Katılma Payı değerini ve/veya asgari Kaynak Taahhüdü tutarını sağlamasının zorunlu olduğunu ve verdiği Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde yerine getirmemesi hâlinde C1 Grubu Katılma Payı Sahipleri için belirlenen Katılma Payları'nı iskontolu olarak satın alma imtiyazından yararlanamayacağını bildiğini;

- o) Yukarıdaki (m) bendindeki hüküm saklı kalmak üzere Arazi Geliştirme Dönemi'nden sonra Fon'a Kaynak Taahhüdü vererek Yatırımcı olacak olması ve söz konusu Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde yerine getireceğini taahhüt etmesi hâlinde, Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında Fon'da Yatırımcı olabilmesi veya Yatırımcı olarak kalabilmesi için C Grubu Katılma Payı Sahipleri bakımından belirlenen ve Kullanıcı Sözleşmesi ile karşılaştırılan asgari sahip olunması gereken Katılma Payı değerini ve/veya asgari Kaynak Taahhüdü tutarını sağlamasının zorunlu olduğunu ve verdiği Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde yerine getirmemesi hâlinde C2 Grubu Katılma Payı Sahipleri için belirlenen Katılma Payları'nı iskontolu olarak satın alma imtiyazından yararlanamayacağını bildiğini;
- p) Bu İhraç Sözleşmesi ve/veya Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı Formu'nu veya Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalamak suretiyle, mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'a yeni Yatırımcı alınabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini;
- q) Yönetici veya Yatırım Komitesi'nin, herhangi bir Devir'i kendince makul göreceği bir gerekçe ile İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen esaslar dâhilinde onaylamamasının mümkün olduğunu ve bu sebeple Yatırım Komitesi'ne, Yönetici'ye veya Fon'a karşı herhangi bir hak, iddia, talep veya tazminat talebinde bulunmaması;
- r) Yatırım Komitesi ve Yönetici kararı ile Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin Aynı Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda standardı İhraç Sözleşmesi ile belirlenen onayı vereceğini;
- s) Yönetici'nin, En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcı'ya yazılı bildirimde bulunmak suretiyle, İhraç Sözleşmesi kapsamında Fon'un Yatırımcı'dan doğmuş veya doğacak her türlü alacaklarını, Fon'un Yatırımcı'ya karşı mevcut veya ileride doğabilecek borçları ile tek taraflı olarak takas ve mahsup etmeye yetkili olduğunu; Yönetici'nin bu hakkı kullanmasının Yatırımcı'nın açık rızasına tabi olmadığını bildiğini;
- t) İhraç Sözleşmesi'ni okuyup anlayarak, lüzumlu gördü ise uzman danışmanlarıyla müzakere ederek kabul ettiğini, İhraç Sözleşmesi'nin imzalanması hususunda tamamen özgür iradesiyle hareket ettiğini, Taraflar'ın hiçbir zaman birbirini ikna etme çabası içinde olmadıklarını, Kurucu tarafından; Fon'un önceden saptanmış bir getiri sağlayacağına, Yatırımcı'nın anaparasının korunacağına dair kendisine herhangi bir sözlü ya da yazılı taahhüt ya da garanti verilmediğini, Yönetici'nin bir getiri sağlama yönünde ilan ve reklamlar yayımlamadığını, bu yönde herhangi bir imada dâhi bulunmadığını;
- u) Yatırımcı, Fon'un yatırım stratejisi, yatırım süreci ve Fon tarafından gerçekleştirilmesi planlanan Gayrimenkul Yatırımları hakkında Kurucu tarafından kendisine gerekli ve yeterli bilgilendirmenin detaylı bir şekilde yapıldığını; Fon'un yatırım stratejisinin uygulanması, planlanan yatırımların gerçekleştirilmesi veya yatırım sürecinin ilerletilmesi bakımından Fon'un bir proje gayrimenkul yatırım fonu yapısı altında faaliyetlerini sürdürmesinin hukuki, idari, düzenleyici veya fiili sebeplerle mümkün olmaması ya da önemli ölçüde zorlaşması ihtimalinin bulunduğunu bildiğini ve kabul ettiğini; söz konusu durumların ortaya çıkması hâlinde Kurucu'nun bu sebeplerle sorumlu tutulamayacağını; Fon'un yatırım stratejisinin uygulanamaması, yatırım sürecinin planlandığı şekilde ilerleyememesi veya planlanan Gayrimenkul Yatırımları'nın proje gayrimenkul yatırım fonu yapısı altında gerçekleştirilememesi sebebiyle Kurucu'ya karşı herhangi bir talep, iddia veya hak ileri sürmeyeceğini ve bu kapsamda herhangi bir zarar, tazminat veya

benzeri talepte bulunmayacağını ve bu konulara ilişkin taleplerinden feragat ederek Kurucu'yu tamamen ibra ettiğini;

kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

6. PAY ALIM TALİMATI, KAYNAK TAAHHÜDÜ ve KATILMA PAYLARI'NIN SATIŞI

6.1. Pay Alım Talimatı

- 6.1.1.** Yatırımcı, yalnızca Arazi Geliştirme Dönemi'nde Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin kararı ile **Ek-2**'de yer alan formu imzalamak ve **Ek-4**'te yer alan Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı vermek suretiyle Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği dönemlerde asgari olarak 500.000 (beş yüz bin) ABD Doları'nın Pay Alım Talimatı tarihinde TCMB tarafından açıklanan ABD Doları döviz satış kuru karşılığı Türk Lirası cinsinden nakit olarak Pay Alım Talimatı verebilir.
- 6.1.2.** Yatırım Komitesi'nin Pay Alım Talimatı toplama dönemi belirlediği kararlarda; Ödeme Tarihi ihraca esas Katılma Payı birim fiyatı açıklanma tarihi ve dönem içerisinde toplanan Pay Alım Talimatları'nın gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir ve bu hususlar Yönetici tarafından Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir.
- 6.1.3.** Fon'a aktarılmış olan Alım Bedelleri, ilgili Pay Alım Talimatı tarihinde TCMB tarafından açıklanan ABD Doları döviz satış kuru üzerinden hesaplanan ABD Doları karşılığı üzerinden takip edilir.

Pay Alım Talimatı İptal Esasları

- 6.1.4.** Yatırımcılar, Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği Pay Alım Talimatı toplama dönemlerine uygun olarak verdikleri Pay Alım Talimatı'nı, en geç ilgili talimat toplama döneminin son İş Günü'nden 15 (beş) İş Günü öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirmekle iptal talebinde bulunabilirler. İptal talebi Yatırım Komitesi'nin onay vermesi halinde işleme alınır; aksi takdirde Pay Alım Talimatı'nın Yatırımcı tarafından tek taraflı olarak iptal edilmesi mümkün değildir.

6.2. Kaynak Taahhüdü

- 6.2.1.** Yatırımcı Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin kararı ile **Ek-2**'de yer alan formu imzalamak ve **Ek-4**'te yer alan Nitelikli Yatırımcı Beyanı'nı vermek suretiyle asgari olarak 100.000 (yüz bin) ABD Doları olarak Kaynak Taahhüdü verebilir.

Kaynak Taahhüdü İptal Esasları

- 6.2.2.** Yatırımcılar, Yatırım Komitesi kararı ve Yönetici'nin onayı olmaksızın Kaynak Taahhütleri'ni kısmen veya tamamen iptal edemezler.
- 6.2.3.** Yönetici,
- (i) Katılma Payları'nın miras yolu ile geçiş hükümlerine uygun olarak veya,
 - (ii) Temerrüde Düşen Yatırımcı durumunda İhraç Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak veya,
 - (iii) Herhangi bir Yatırımcı'nın sahip olabileceği azami Katılma Payı sayısının üzerinde Katılma Payı edinmesine neden olabilecek bir Kaynak Taahhüdü'nün bulunması hâlinde, söz konusu azami tutarı aşan kısma ilişkin olarak,
- Yatırımcı'nın Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü'nü Yatırımcı'nın onayı olmaksızın iptal edebilir.

Ödeme Çağrısı

- 6.2.4.** Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden sonra yapılacak Ödeme Çağrısı'nın ne zaman ve ne miktarda yapılacağına, GYF Tebliği'nde belirlenen sınırlar içinde kalmak koşuluyla Yatırım Komitesi karar verir ve Ödeme Çağrısı, Ödeme Tarihi'nden en az 30 (otuz) gün öncesinde Yönetici tarafından yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilir.
- 6.2.5.** Kaynak Taahhütleri'ne ilişkin ödeme(ler) Yönetici'nin Ödeme Çağrısı üzerine, bir defada veya farklı tarihlerde yerine getirilebilecek olup Yatırımcı, Ödeme Çağrısı'na konu Kaynak Taahhüdü'nü Ödeme Çağrısı'nda belirlenen Ödeme Tarihi'nin sonuna kadar, Ödeme Tarihi'nde TCMB tarafından açıklanan ABD Doları döviz satış kurunun Türk Lirası karşılığı olarak Fon'a ödemekle yükümlüdür.
- 6.2.6.** Yönetici, kural olarak, Yatırımcılar'ın Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri'ni aşacak şekilde Ödeme Çağrısı'nda bulunamaz ve hiçbir Yatırımcı'nın Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü'nü aşacak şekilde Fon'a kaynak aktarımı yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır.
- 6.2.7.** Ödenmiş Kaynak Taahhütleri, ilgili taahhüdün Fon'a ödenmesine ilişkin Ödeme Çağrısı'nda ABD Doları cinsinden belirlenen tutar göz önüne alınarak ABD Doları cinsinden takip edilir.

6.3. Katılma Payı Grupları

- 6.3.1.** Yatırımcılar'a tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla Fon'da;
- (iv) Yatırım Komitesi'ne en fazla 3 (üç) üye aday gösterme ve görevden alma ile dağıtımda imtiyaz hakkını haiz ve Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda elindeki Katılma Payları'nı Fon'a itfa etmekle yükümlü olan A Grubu Katılma Payı;
- (v) Yalnızca Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'a Pay Alım Talimatı ile kabul edilen Yatırımcılar'a ihraç edilecek olan ve Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda Katılma Payları'nı Fon'a itfa etmekle yükümlü olan B Grubu Katılma Payı;
- (vi) Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'a Pay Alım Talimatı veren B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nden, en geç Fon'a ilk Pay Alım Talimatı verdikleri tarihte Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında da Fon'da Yatırımcı olacaklarını verdikleri Kaynak Taahhüdü ile taahhüt eden ve söz konusu Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde Fon'a ödemeyi taahhüt eden Yatırımcılar'a, Katılma Payları'nı Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği bir iskonto oran ile alma imtiyazı sağlayan C1 Grubu Katılma Payı;
- (vii) Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'a Kaynak Taahhüdü veren ve söz konusu Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında tek seferde Fon'a ödemeyi taahhüt eden Yatırımcılar'a, Katılma Payları'nı Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği bir iskonto oranı ile alma imtiyazı sağlayan C2 Grubu Katılma Payı;
- (viii) Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'a Kaynak Taahhüdü veren ve söz konusu Kaynak Taahhüdü'nü Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında Ödeme Çağrısı ile kısımlar hâlinde yerine getirecek olan Yatırımcılar'a herhangi bir imtiyaz hakkını haiz olmayan C3 Grubu Katılma Payı;

ihraç edilebilecektir.

- 6.3.2.** A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla;

- (i) Arazi Geliştirme Dönemi'nde Pay Alım Talimatı vererek Fon'a kabul edilen Yatırımcılar'a B Grubu Katılma Payı ihraç edilecektir.
- (ii) Fon'a Kaynak Taahhüdü vererek Fon'a kabul edilen Yatırımcılar'a C Grubu Katılma Payı ihraç edilecektir.

6.3.3. Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda Katılma Payları'nı Fon'a tamamen iade ederek itfa eden A Grubu Katılma Payı Sahibi, Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında Fon'a herhangi bir asgari işlem limiti olmaksızın ve tek seferde ödenmek üzere Kaynak Taahhüdü verebilir. Bu durumda da A Grubu Katılma Payı ihraç edilir.

6.4. Nemalandırma Esasları

6.4.1. Yatırımcı'dan tahsil edilen Ödenmiş Kaynak Taahhüdü veya Alım Bedeli karşılığında tahsil edilen tutarlar Katılma Payı satın alınması işlemi gerçekleştirilinceye kadar Yatırımcı adına Yönetici'nin karar verdiği uygun yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılacaktır. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:30'a kadar Fon'a ödenen Ödenmiş Kaynak Taahhütleri ile Alım Bedelleri'nin yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:30'dan sonra ödenenlerin ise takip eden İş Günü başlar. Katılma Payı alımına, yatırım araçlarından elde edilen getiri tutarı dâhil edilmez; bu tutarlar Katılma Payı satışının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.

6.5. Katılma Payı Satışı

6.5.1. Katılma Payı satışı, Fon Birim Pay Değeri'nin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

6.5.2. Katılma Payı gruplarına göre;

- (i) A Grubu Katılma Payları'nın satışı için asgari bir işlem limiti belirlenmemiştir.
- (ii) B Grubu Katılma Payları'nın satışı için asgari 100.000 (yüz bin) ABD Doları tutarında işlem limiti belirlenmiştir.
- (iii) C Grubu Katılma Payları ise, ilgili C Grubu Katılma Payı satışında Yatırım Komitesi kararı ile belirlenecek asgari işlem limiti çerçevesinde satın alınabilir. Başka bir ifadeyle, Yatırım Komitesi tarafından C Grubu Katılma Payı sahibinin sahip olması gereken asgari Katılma Payı sayısı veya asgari Kaynak Taahhüdü tutarı gibi kriterlerin belirlendiği hâllerde, bu koşullar Yatırımcılar'a Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilecek ve C Grubu Katılma Payı satışı söz konusu kriterlere uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.5.3. İlk Kapanış'ta Katılma Payları başlangıç değeri 1 (bir) Türk lirası olarak belirlenmiştir.

6.5.4. İlk Kapanış'ın ardından Pay Alım Talimatları ile Kaynak Taahhütleri'ne ilişkin alım talimatları; Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin kararı ile belirlenen sabit Katılma Payı birim fiyatı üzerinden yerine getirilecektir. Şüpheye mahal vermemek adına, gerçekleştirilecek ihraçlarda, Katılma Payı birim fiyatı Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların Kurul düzenlemelerine uygun değerlendirilmesi sonucu oluşturulacak güncel Fiyat Raporu'nda belirlenecek fiyattan farklı olarak, Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin kararı ile belirlenen sabit fiyatlar olacaktır. C1 Grubu Katılma Payı Sahipleri ile C2 Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin Katılma Payları'nı iskontolu değer üzerinden satın alma hakkı saklıdır.

6.5.5. Katılma Payları'nın itibari değeri yoktur; kaydi değer olarak tutulur ve MKK nezdinde Yatırımcı bazında izlenir. Fon Katılma Payları bastırılmaz ve fiziken teslim edilemez.

6.5.6. Ödenmiş Kaynak Taahhüdü veya Alım Bedelleri'nin Fon'a aktarılması karşılığında Yatırımcı hesaplarına aktarılacak Katılma Payı sayısının küsuratlı çıkması durumunda, Fon'da küsuratlı Katılma Payı ihraç edilemeyeceğinden, Yatırımcı'ya ihraç edilecek Katılma Payı sayısı aşağıya doğru yuvarlanacaktır.

6.6. Katılma Payı Satışı'nın Kısıtlanması

6.6.1. Arazi Geliştirme Dönemi'nde yalnızca Pay Alım Talimatı veren Yatırımcılar'a Katılma Payı ihracı yapılacaktır. Bu nedenle, Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'a Pay Alım Talimatı veren B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nden, en geç Fon'a ilk Pay Alım Talimatı verdikleri tarihte Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında da Fon'da Yatırımcı olacaklarını verdikleri Kaynak Taahhüdü ile taahhüt eden B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin, Arazi Geliştirme Dönemi boyunca yapılacak ihraçta Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri ile orantılı olarak Katılma Payı alım hakları kısıtlanmış kabul edilecektir.

6.6.2. Yatırımcılar tarafından taahhüt edilen Kaynak Taahhüdü'nün herhangi bir Yatırımcı'dan tek seferde tahsil edilecek olması durumunda Yönetici Yatırımcılar'a yapılacak ihraçlarda, diğer Yatırımcılar'ın Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri ile orantılı olarak Katılma Payı alım haklarını kısıtlayabilir. Bu uygulama özellikle C1 Grubu Katılma Payı ve C2 Grubu Katılma Payı ihraçlarında, söz konusu Yatırımcılar'ın Kaynak Taahhüdü'nü verdikleri dönemde Kaynak Taahhütleri'ni tek seferde Fon'a ödeyeceklerini taahhüt etmeleri ve bu taahhütlerini yerine getirmeleri amacıyla uygulanacaktır. Tüm Yatırımcılar bu kısıtlama hakkında haberdar olup bunu kabul etmişlerdir.

6.6.3. Herhangi bir Yatırımcı'nın sahip olabileceği azami Katılma Payı sayısı, Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici kararı ile belirlenir ve Yönetici tarafından Yatırımcılar'a uygun görülen En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir. Yatırımcılar'ın, belirlenen bu azami Katılma Payı sayısının üzerinde Katılma Payı edinme hakkı Yatırım Komitesi'nin onayıyla Yönetici tarafından kısıtlanabilir. Bu çerçevede, Yatırımcı tarafından verilen Kaynak Taahhüdü'nün belirlenen azami Katılma Payı sayısını aşan kısmı bulunması hâlinde, söz konusu fazla kısım Yönetici tarafından tek taraflı olarak azaltılabilir veya iptal edilerek Yatırımcı'ya bu durum Yönetici tarafından uygun görülen En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir. Ancak söz konusu azami Katılma Payı sayısına ilişkin belirleme, Yatırımcılar tarafından daha önce edinilmiş Katılma Payları'nın itfası sonucunu doğurmayacak olup, bu kısıtlama yetkisi Yatırımcılar'ın mevcut Katılma Payları'na ilişkin edinilmiş haklarına hâlel getirmeyecek şekilde uygulanacaktır.

6.6.4. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya Fon Portföyü'nün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek Kurucu, Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

6.7. Katılma Payları'nın Değerlerinin Yatırımcılar'a Bildirimine İlişkin Usul ve Esaslar

6.8.1. Katılma Payları'nın değerleri TEFAS'ta duyurulur. İhraç Sözleşmesi'nin "*Yatırımcı'nın Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar*" hükmünde düzenlenen bilgilendirme esasları saklıdır.

7. FON'A YATIRIMCI KABULÜ ve KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ

7.1. Fon'a Yatırımcı Kabulü

7.1.1. Fon'a,

- (i) İlk Kapanış'tan Tasfiye Dönemi'ne kadar Katılma Payı ihracı suretiyle veya,

- (ii) İlk Kapanış'tan Fon Süresi'nin sonuna kadar Katılma Payı Devirler'ine ilişkin hükümlere uygun olarak veya,
- (iii) Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak ve bu gerekliliklere ilişkin düzenlemelere uygun olarak,

yeni Yatırımcı alınabilir.

7.1.2. Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi gereği olarak hukuken zorunlu Katılma Payı Devirler'i saklı kalmak kaydıyla, Fon'a yeni Yatırımcı, Yatırım Komitesi ön kararı ile Yönetici tarafından kabul edilebilecektir.

7.1.3. A Grubu Katılma Payı Sahibi hariç olmak üzere, İşletme Dönemi'nden itibaren Fon'da Yatırımcı olabilmenin ön koşulu, ilgili Kişi'nin Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olması ve aksi kararlaştırılmadığı sürece akdedilen Kullanıcı Sözleşmesi'nin Fon Süresi'nin sonuna kadar yürürlükte bulunmasıdır.

7.2. Katılma Payı Devirleri

7.2.1. Katılma Payları kısmen veya tamamen, Nitelikli Yatırımcılar'a İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde aşağıdaki durumlarda devredilebilir:

- (i) Devrin, Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi uyarınca hukuken zorunlu olması veya bunların bir gereği olarak gerçekleşmesi,
- (ii) Devir'in Yatırım Komitesi kararı ve Yönetici tarafından onaylanması üzerine Devir Protokolü'nün Yönetici tarafından Yatırımcılar adına devralana ibrazı ve imzası ile devralan tarafından İhraç Sözleşmesi'ne taraf olunması,
- (iii) Devrin Arazi Geliştirme Dönemi'nden sonra yapılmış olması hâlinde İşletmecî Şirket ile Devralan'ın Kullanıcı Sözleşmesi imzalamış olması.

7.2.2. Fon'a Katılma Payı devri yoluyla yeni Yatırımcılar'ın alınması durumunda Yatırım Komitesi veya Yönetici'nin; Yönetici'nin, Fon'un veya Yatırımcılar'ın itibarına zarar verme riski taşıyan makul nedenlerin varlığı veya Kullanıcı Sözleşmesi'nin imzalanmamış olması hâlinde, Katılma Payı'nın devrini reddetme hakkını haizdir. Yatırım Komitesi'nin veto hakkını kullandığı hâllerde Yönetici, Katılma Payı devrini reddeder.

7.2.3. Katılma Payı devirlerinde aşağıdaki hükümler uygulama alanı bulacaktır:

- (i) Yönetici, Devir Protokolü'nün onaylanması için gerekli işlemleri gerçekleştirmekle yükümlüdür. Yatırımcılar ise, işbu madde kapsamında, devreden diğer Yatırımcılar olduğu durumlarda devralan ile kendi adlarına Devir Protokolü'nü imzalama yetkisi de dâhil olmak üzere, devrin tamamlanması için gerekli her türlü yetkiyi Yönetici'ye vermektedir.
- (ii) Devralan Kişi'nin Nitelikli Yatırımcı vasıflarına haiz olduğuna ilişkin tevsik edici bilgi ve belgeler ile imzalı Kullanıcı Sözleşmesi'nin devreden tarafından Yönetici'ye iletilmesi zorunludur.
- (iii) Devralanın İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasından sonra, Katılma Payı devirlerine ilişkin bilgiler Yönetici tarafından MKK'ya iletilir.
- (iv) Dağıtımda imtiyaz, Fon'dan çıkış komisyonu gibi Katılma Payları'nın elde tutulduğu süreye göre hesaplanması ve benzeri bir nedenle devredilen Katılma Payları'na sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak veya yükümlülükler bulunması durumunda, bu hak ve yükümlülükler de devredilen Katılma Payları ile birlikte devralana geçer. Devir

tarihine kadar devredilen Katılma Payları'na ilişkin olarak devredene yapılan tüm dağıtımlar, Eşik Getiri hesaplamasında dikkate alınır ve devralan devreden hâlefi olur.

- (v) Yatırımcılar'ın birbirleri arasında veya yeni Yatırımcılar'a gerçekleştirecekleri Katılma Payı devirlerinden doğabilecek olası tüm masraf ve Vergiler devrin tarafı Yatırımcılar tarafından karşılanır.

7.2.4. Katılma Payı devirlerine ilişkin İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslara uygun olmayan, Katılma Payı devirleri geçerli kabul edilmez, söz konusu devirler Yatırım Komitesi ve/veya Yönetici tarafından onaylanmaz ve bu çerçevede devralan,

- (i) Fon'un Yatırımcı'sı sıfatını kazanamaz;
- (ii) İşbu İhraç Sözleşmesi'ne taraf olamaz ve bunlar kapsamında Fon'a ilişkin hiçbir yönetim hakkı ve mali hak elde edemez.
- (iii) Diğer Yatırımcılar'a veya Fon'a karşı söz konusu Katılma Payı'nın iktisabı ile ilgili olarak İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan herhangi bir hak, menfaat veya yetki iddiasında bulunamaz ve devreden İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcı olarak sahip olduğu sorumluluk ve yükümlülüklerle bağlı kalmaya devam eder.

8. KATILMA PAYLARI'NIN FON'A İADESİ

8.1. Genel Esaslar

8.1.1. Yatırımcılar satın aldıkları Katılma Payları'nı Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde esasları belirtilen;

- (i) Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda A Grubu Katılma Payı Sahipleri ile B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin sahip oldukları Katılma Payları'nı zorunlu olarak Fon'a iade etmekle yükümlü oldukları itfa hâlleri,
- (ii) İhraç Sözleşmesi'nde esasları belirlenen Katılma Payı iade dönemleri,
- (iii) Katılma Payı'nın miras yolu ile intikali hâlleri,
- (iv) Yatırım sınırlamalarının GYF Tebliği başta olmak üzere Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sınırları aşması hâlinde Yönetici tarafından zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- (v) Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle zorunlu pay bozumu yapılması gereken durumlar,
- (vi) Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olması gerektirecek nitelikte olması (aşağıda "*Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade*" olarak düzenlenmiştir) nedeniyle, Yönetici yönetim kurulu kararıyla Yatırımcı'nın yaptığı Katılma Payı iadeleri,
- (vii) Temerrüde Düşen Yatırımcı durumu,
- (viii) Tasfiye Dönemi,

dışında sadece Fon Süresi'nin sonunda iade edilebilir.

8.1.2. Yatırımcı, 8.1.1. maddede sayılanlar dışında, Fon Süresi boyunca kural olarak Katılma Payı'nı iade edemeyeceğinden, bahsi geçenler dışında Kurucu, kendisine yapılan iade taleplerini

reddedebilir. Yatırımcı'nın bu nedenle uğradığını iddia ettiği bir zarar söz konusu ise, Kurucu veya Fon bundan sorumlu tutulamaz.

- 8.1.3.** Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, Katılma Payları'nın Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve Fon Portföyü'ndeki Gayrimenkul Yatırımları'ndan çıkışın Yatırımcı'nın zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti hâlinde, Kurucu, Katılma Payları'nın iadesini erteleyebilir. Ancak bu süre 1 (bir) yılı aşamaz ve ertelemeye ilişkin karar derhal Kurul'a bildirilir.

8.2. Arazi Geliştirme Dönemi Sonunda A Grubu Katılma Payı Sahipleri ile B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin Katılma Payı İadesi

- 8.2.1.** Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi ve Proje Geliştirme Dönemi'nin başladığı tarih itibarıyla, A Grubu Katılma Payı Sahipleri ile B Grubu Katılma Payı Sahipleri ("**Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar**"), sahip oldukları Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade etmekle yükümlü olacaktır.

- 8.2.2.** Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a ilişkin olarak, Proje Geliştirme Dönemi'nin başlangıç tarihinden en az 2 (iki) ay önce Yatırım Komitesi tarafından alınacak karar uyarınca; Katılma Payı iade dönemi, itfaya esas Katılma Payı birim fiyatının hesaplama tarihi, söz konusu birim fiyatın açıklanma tarihi ile dönem içerisinde toplanan satım talimatlarının gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir. Belirlenen hususlar, Yönetici tarafından Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir.

- 8.2.3.** Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesiyle Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar, Katılma Payları'nı Fon'a iade ettiği dönemlerde, İhraç Sözleşmesi'nin "*Dağıtımlar*" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen Katılma Payı itfası suretiyle dağıtım esasları çerçevesinde Katılma Payları'nı Fon'a iade edilecektir.

Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar tarafından satım talimatlarının, Yatırım Komitesi tarafından belirlenen Katılma Payı iade dönemi içerisinde ve en geç ilgili dönemin son İş Günü'ne kadar Yönetici'ye iletilmesi zorunludur. Belirlenen süre içerisinde sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamı için satım talimatı göndermeyen veya kısmi satım talimatı gönderen Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın satım talimatları söz konusu Yatırımcılar adına Kurucu tarafından oluşturulur ve söz konusu talimatlar, Yatırım Komitesi tarafından belirlenen gerçekleşme dönemlerinde yerine getirilir. İşbu madde çerçevesinde alınan satım talimatları, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, İhraç Sözleşmesi'nin "*Dağıtımlar*" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen Katılma Payı itfası suretiyle dağıtım esaslarına uygun olarak yerine getirilir. İade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 2 (iki) İş Günü içinde ilgili Yatırımcılar'ın hesabına yatırılır.

8.3. Katılma Payları'nın Diğer Zorunlu İade Hâlleri

- 8.3.1.** Gayrimenkul Yatırımları dışında kalan yatırımların, Yürürlükteki Mevzuat'ta öngörülen proje gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin azami sınırlamaları aşması durumunda Kurucu yeni Gayrimenkul Yatırımı yapmayıp, söz konusu nakdin, zorunlu Katılma Payı geri alımı (zorunlu Katılma Payı iadesi) yapılmak suretiyle, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Yatırımcılar'a dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda, Fon'un Arazi Geliştirme Dönemi'nde olması veya Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi hallerine özgü olarak ayrı ayrı İhraç Sözleşmesi'nin "*Dağıtımlar*" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen hükümler kıyasen uygulanarak Katılma Payı itfa birim pay değeri belirlenir. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, Yatırımcılar adına satım talimatları Yönetici tarafından

oluşturulur ve iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Yatırımcılar'ın hesaplarına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı itfa birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

- 8.3.2.** Yatırımcı'nın taraf olduğu cebri icra işlemleri nedeniyle sahip olduğu Katılma Payları'nın nakde çevrilerek ödenmesine ilişkin Resmî Makam emrinin Yönetici'ye tebliğ edilmesi hâlinde, Yönetici ilgili Yatırımcı'nın, Resmî Makam emrine konu Katılma Payları'nın, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, zorunlu olarak Fon'a iadesini yapmak suretiyle, Resmî Makam emrine uygun yerlere ödenmesine karar verebilir. Bu durumda, Fon'un Arazi Geliştirme Dönemi'nde olması veya Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi hallerine özgü olarak ayrı ayrı İhraç Sözleşmesi'nin "*Dağıtımlar*" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen hükümler kıyasen uygulanarak Katılma Payı itfa birim pay değeri belirlenir ve Yatırımcı adına satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Zorunlu Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Resmî Makam emrine uygun yerlere Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı birim fiyatının açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

8.4. Dönemsel Katılma Payı İadeleri

- 8.4.1.** Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın yapacağı itfa hâlleri ile İhraç Sözleşmesi'nde düzenlenen diğer Katılma Payı iadesi hâlleri saklı kalmak kaydıyla, Yatırımcılar edindikleri Katılma Payları'nı, ilgili Katılma Payı alım tarihinden itibaren 2 (iki) yıl geçmedikçe Fon'a iade edemezler. Şüpheye mahal vermemek adına, belirlenen iade yasağı süresi, farklı tarihlerde edinilen Katılma Payları için ayrı ayrı uygulanır. Devralınan Katılma Payları bakımından ise, Yatırım Komitesi tarafından aksi kararlaştırılmadıkça, söz konusu süre devralanın edinim tarihinden itibaren işlemeye başlar.
- 8.4.2.** Yukarıdaki 8.4.1. maddede belirlenen iade yasağı süresinin sona ermesini takiben, Yatırımcılar, İşletme Dönemi boyunca Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek dönemlerde, sahip oldukları toplam Katılma Payları'nın her bir dönem bakımından Yatırım Komitesi'nin her yıl açıklayacağı orana tekabül eden kısmını Fon'a kısmen iade edebilirler.
- 8.4.3.** Dönemsel Katılma Payı iadesi için Yatırım Komitesi tarafından alınacak kararda; Katılma Payı iade dönemi, itfaya esas Katılma Payı birim fiyatının hesaplama tarihi, söz konusu birim fiyatın açıklanma tarihi ile dönem içerisinde toplanan satım talimatlarının gerçekleşme tarihi ayrı ayrı belirlenir. Belirlenen hususlar, Yönetici tarafından Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilir ve Katılma Payı iadeleri, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Yatırım Komitesi'nin belirlediği esaslara uygun olarak tamamlanır.
- 8.4.4.** Yatırım Komitesi kararı çerçevesinde gerçekleştirilecek her bir Katılma Payı iade dönemi bakımından ayrı ayrı uygulanmak üzere, Yatırımcılar'ın satım talimatları kapsamında Yatırımcılar'a ödenmesi gereken toplam tutarın, en güncel hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin Yatırım Komitesi tarafından yıllık olarak belirlenecek oranını aşması hâlinde, Yatırım Komitesi'nin ön onayı ile Kurucu, aşan kısma tekabül eden satım taleplerini kısmen veya tamamen karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda, Fon'a Katılma Payı iade etmek isteyen Yatırımcılar'ın satım talepleri, 8.4.2. maddede Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek dönemlerde, satım talimatlarının Fon'a iletilme zamanına göre "*ilk satım talebini ileten Fon'dan ilk çıkar*" esasına göre yerine getirilir. İlgili dönemde karşılanamayan satım talepleri ise bir sonraki Katılma Payı iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

8.4.5. Yalnızca dönemsel Katılma Payı iadeleri için geçerli olmak üzere Yatırımcılar, verdikleri satım talimatını, en geç iadeye esas Katılma Payı birim fiyatı hesaplama tarihinden 1 (bir) ay öncesine kadar Yönetici'ye yazılı olarak bildirerek iptal edebilir.

8.5. Katılma Payı'nın Miras Yolu ile İntikali

8.5.1. Yatırımcılar'dan herhangi birinin vefatıyla Katılma Payları'nı iktisap eden Hâlef'inin Nitelikli Yatırımcı olması durumunda,

(i) Yönetici'nin, Hâlef'e intikal eden Katılma Payı'nın, güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden satın almayı teklif etmemesi ve,

(ii) Hâlef İhraç Sözleşmesi'ne ve Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olmayı reddetmemesi,

koşullarının birlikte gerçekleşmesi şartıyla, Yönetici, Katılma Payı'nın Hâlef'e geçişine onay vermekten kaçınmaz. Hâlef'in yapılan teklifi kabul etmemesi durumunda,

a. Nitelikli Yatırımcı vasfına haiz olduğunu tevsik edici bilgi ve belgeler ve imzalı Kullanıcı Sözleşmesi Hâlef tarafından Yönetici'ye iletilir.

b. Hâlef, İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmasına ilişkin işlemleri tamamlar.

c. Katılma Payı'nın Hâlef'e intikaline ilişkin diğer işlemler Yönetici tarafından tamamlanır.

8.5.2. Hâlef'in Nitelikli Yatırımcı olmaması veya Kullanıcı Sözleşmesi'ne ya da İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmaması durumunda,

(i) İntikale konu Katılma Payı'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değeri üzerinden, Yönetici tarafından Fon'un mevcut Yatırımcılar'ına teklif edilecektir. Bu durumda, Yatırımcılar Katılma Payı'nı, Fon'da hâlihazırda sahip oldukları Katılma Payları ile orantılı olarak satın alabileceklerdir.

(ii) İntikale konu Katılma Payları'nın güncel Fiyat Raporu'nda belirlenen değerden daha düşük bir bedelle Üçüncü Kişi'ye devredilmek istenmesi hâlinde, mevcut Yatırımcılar Üçüncü Kişi'ye teklif edilen düşük fiyat üzerinden satışa konu Katılma Payı üzerinde öncelikli alım hakkına sahip olacaklardır.

8.5.3. Hâlef'in, Nitelikli Yatırımcı olmadığı veya Kullanıcı Sözleşmesi'ne ya da İhraç Sözleşmesi'ne taraf olmadığı ve mevcut Yatırımcılar'ın intikale konu Katılma Payları'nın tamamını satın almak istemediği durumda Fon'a yeni Yatırımcı alınabilir. Bu durumda İhraç Sözleşmesi'nin Fon'a yeni Yatırımcı alınmasına ve Katılma Payı devirlerine ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır. Yeni Yatırımcı bulunamaması durumunda ise Yatırım Komitesi mevcut koşullar çerçevesinde Fon'un ve Yatırımcılar'ın menfaatini gözeterek intikale konu Katılma Payı'nın Fon'a iadesi dâhil olmak üzere uygulanacak en uygun yöntem karar verir.

8.5.4. Katılma Payları'nın 8.5.3. madde çerçevesinde Fon'a iade edilmesine karar verilmesi hâlinde, Fon'un Arazi Geliştirme Dönemi'nde olması veya Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi hallerine özgü olarak ayrı ayrı İhraç Sözleşmesi'nin "*Dağıtımlar*" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen hükümler kıyasen uygulanarak Katılma Payı itfa birim pay değeri belirlenir ve Hâlef adına satım talimatları Yönetici tarafından oluşturulur. Bu madde çerçevesinde gerçekleşecek Katılma Payı iadesi hâlinde, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Hâlef'in hesabına, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak Katılma Payı itfa birim pay değerinin açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

8.6. Önemli Olumsuz Etki Nedeniyle İade

- 8.6.1.** Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde gerçekleştirilecek değişikliklerin Yatırımcılar'ın yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması hâlinde, Yatırımcı'nın ilgili değişikliğin bildirilmesinden itibaren 30 (otuz) gün içinde kullanılmak üzere sahip olduğu Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade hakkı olacaktır. Yatırımcı'nın bu hakkını belirtilen süre içinde kullanmaması hâlinde, söz konusu hak, sürenin sona ermesiyle veya Yatırımcı tarafından bu hakkın kullanılmayacağına bildirilmesi ile daha erken bir tarihte kendiliğinden sona erecektir.
- 8.6.2.** Yönetici, Yatırımcı'nın yatırım yapma kararını etkileyebilecek değişikliğin gerçekleştiği gerekçesiyle yaptığı iade talebini aldıktan sonra en geç 15 (on beş) İş Günü içerisinde, Yatırımcı'nın Katılma Payları'nın iadesine ilişkin kararını Yatırımcı'ya yazılı olarak bildirmek zorundadır. Değişikliğin Önemli Olumsuz Etki değişikliği olması hâlinde, karine olarak Yatırımcı'nın yatırım yapma kararının etkilendiği kabul edilir.
- 8.6.3.** Önemli Olumsuz Etki nedeniyle iade hâlinde Yatırımcı'nın Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, ilgili Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın Fon'a iadesine ilişkin Yönetici'nin kararından sonra Fon'un Arazi Geliştirme Dönemi'nde olması veya Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi hallerine özgü olarak ayrı ayrı İhraç Sözleşmesi'nin "Dağıtımlar" başlıklı 12. maddesinde düzenlenen hükümler kıyasen uygulanarak Katılma Payı itfa birim pay değeri belirlenir ve Yatırımcı'nın satım talimatı Yönetici tarafından oluşturularak, iade alınan Katılma Payları'na karşılık gelen tutar, Katılma Payı'nı iade etmek isteyen Yatırımcı'nın hesabına, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Katılma Payları'nın geri alımında kullanılacak fiyatın açıklanmasından itibaren 5 (beş) İş Günü içinde yatırılır.

8.7. Tasfiye Dönemi İadeleri

- 8.7.1.** Katılma Payları'nın Fon Süresi'nin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon Süresi'nin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporları'nda hesaplanan Katılma Payı birim fiyatı kullanılır. İade tutarları, Fon Süresi'nin sonu itibarıyla hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş Fiyat Raporu ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 (on) İş Günü içerisinde, A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne tanınan dağıtımda imtiyaz hakkı saklı kalmak kaydıyla, Yatırımcılar'ın hesabına yatırılır.
- 8.7.2.** Tasfiye Dönemi'nde Fon'da yeterli nakit bulunmaması durumunda Katılma Payları'nın Fon'a iadesi, Katılma Payları'na karşılık gelen Ayni Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Tasfiye Dönemi'nde Katılma Payı'nın Fon'a iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, GYF Tebliği'nin bu husustaki düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine ne uyulur.

8.8. Ayni Değer Karşılığında Katılma Payı İadesi

- 8.8.1.** Katılma Payları'nın Fon'a iadesinin gerçekleştirilebileceği hâllerde, iade nakit veya Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilebilir.
- 8.8.2.** Katılma Payı iadesinin Ayni Değer karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda;
- Katılma Payı iadesinin Ayni Değer olarak yapılabilmesi ve iadeye ilişkin uygulama esasları Yatırım Komitesi'nin onayı ve Yönetici'nin alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenir.
 - Her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm Yatırımcıları'nın Ek-6'da standardı belirlenen şekilde onayları alınır.

- (iii) GYF Tebliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Katılma Payı karşılığında Fon'dan Yatırımcılar'a devredilecek ilgili Ayni Değer'in değer tespitine yönelik olarak, Kurul tarafından uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına rapor hazırlanır. Bahsi geçen rapora ilişkin masraflar Fon Portföyü'nden değil; Fon'a Ayni Değer karşılığında Katılma Payı iade eden Yatırımcı tarafından karşılanır. Katılma Payı iadesinde, iade edilecek Katılma Payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.
- (iv) Ayni Değer'in Fon'a devir işlemi (iii) bendi çerçevesinde alınan değerlendirme raporu tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde tamamlanır.

8.9. Nemalandırma

- 8.9.1.** Katılma Payları'nın iade edebileceği hâllerde satım talimatı çerçevesinde tahsil edilen tutarlar, ilgili hesaba ödeninceye kadar Yatırımcı adına Yönetici'nin karar verdiği yatırım araçlarında değerlendirilmek suretiyle nemalandırılabilir. Şu kadar ki, İş Günleri'nde saat 12:30'a kadar gerçekleştirilen satım talimatlarının yatırım araçlarında değerlendirilmesi aynı gün; saat 12:30'dan sonra gerçekleştirilen satım talimatlarının nemalandırılması ise takip eden İş Günü başlar ve nema tutarı en geç satım talimatının gerçekleştirme tarihini takip eden ilk İş Günü Yatırımcılar'ın hesabına nakit olarak iade edilir.

9. YATIRIMCI'NIN TEMERRÜDÜ

- 9.1.** Yatırımcı'nın, Katılma Payı alım taahhüdü de dâhil olmak üzere, İhraç Sözleşmesi veya Kullanıcı Sözleşmesi kapsamında üstlendiği yükümlülüklerden herhangi birini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi ve bu durumun Yönetici tarafından gönderilecek ihtarnamede, 10 (on) İş Günü'nü aşmamak üzere belirlenen süre boyunca devam etmesi hâlinde, Yönetici, Yatırımcılar arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde Yatırım Komitesi kararı doğrultusunda göndereceği bir ihtarname ile ilgili Yatırımcı'yı temerrüde düşürebilir ("**Temerrüde Düşen Yatırımcı**") veya söz konusu ihlal edilen yükümlülüğün yerine getirilmesi amacıyla ek bir süre tanıyabilir.

- 9.2.** Temerrüde Düşen Yatırımcı hakkında Yönetici, Yatırım Komitesi kararına uygun olarak, aşağıdaki yollara müracaat edebilir:

- (i) Pay Alım Talimatı veya Kaynak Taahhüdü'nde bulunmuş olmakla beraber, elinde Katılma Payı bulunmayan Temerrüde Düşen Yatırımcı ödemekte temerrüde düştüğü tutarın %60 (yüzde altmış)'ı oranına kadar cezai şartı Fon'a ödemekle yükümlü olacaktır.
- (ii) Hâlihazırda Katılma Payı bulunan Yatırımcı'nın temerrüde düşürülmesine ilişkin alınan karardan sonra açıklanan ilk Fiyat Raporu'nda yer alan güncel Katılma Payı birim fiyatının %60 (yüzde altmış)'ına kadar iskontolu olarak Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın sahip olduğu Katılma Payları'nın;
 - a. Fon tarafından geri alınmasına veya,
 - b. Temerrüde Düşen Yatırımcı dışında kalan diğer mevcut Yatırımcılar'a eğer varsa Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü ile birlikte Katılma Payları oranında Devir'ine ,

karar verebilir.

- (iii) (i) ve (ii) kapsamında Katılma Payları'nın tamamının Fon'a iadesinin veya eğer varsa Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü ile birlikte diğer Yatırımcılar'a devredilmemesi hâlinde, kalan Katılma Payları'nın Üçüncü Kişiler'e Devir'ine karar verilebilir. Bu durumda İhraç Sözleşmesi'nin Fon'a yeni Yatırımcı alınmasına ve Katılma Payı devirlerine ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır.

- (iv) Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın bu madde kapsamındaki Katılma Payı devir yükümlülüğüne uygun davranmaması hâlinde, Temerrüde Düşen Yatırımcı ödemekte temerrüde düştüğü tutarın veya Devir'i gerçekleştirmediği Katılma Payları'nın güncel birim pay değerinin hangisi daha yüksekse %40 (yüzde kırk)'ı oranına kadar ifaya ek cezai şartı Fon'a ödemekle yükümlü olacaktır. Bu cezai şartın tahsili, temerrüde düşülen tutar veya sair mevcut ihlal edilen yükümlülüklerle bağlantılı tazmin taleplerine ilaveten talep edilebilir.
- (v) (i) ve (ii) kapsamındaki temerrüdün sonuçları ile birlikte uygulanabilecek şekilde, Temerrüde Düşen Yatırımcı için geçerli olan İhraç Sözleşmesi, Yönetici tarafından haklı sebeple feshedilebilir. Bu nedenle fesih hâlinde, Temerrüde Düşen Yatırımcı, Fon'dan herhangi bir alacak, tazminat veya sair talepte bulunamaz.
- (vi) Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın eğer varsa Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü kısmen veya tamamen iptal edilebilir.
- (vii) Temerrüde Düşen Yatırımcı, temerrüt süresi boyunca Katılma Payı'na bağlı Yatırımcı haklarından yararlandırılmayabileceği gibi, yeni Katılma Payı edinme, mevcut Katılma Payları'nı devretme veya bunlara ilişkin herhangi bir tasarrufta bulunma hakları da askıya alınabilir.
- (viii) Temerrüt süresi boyunca, Temerrüde Düşen Yatırımcı'ya Fon'a ilişkin raporlar, dağıtım bildirimleri veya sair bilgi ve belgeler sağlanmayabilir; Yönetici, söz konusu bilgilendirme yükümlülüklerini tek taraflı olarak kısıtlama yetkisine sahiptir.
- (ix) Temerrüt süresi boyunca, Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın Fon'dan elde edeceği veya temerrüt tarihinden önce kazanılmış olup henüz ödenmemiş bulunan dağıtım gelirleri, ilgili Yatırımcı'ya dağıtılmayabilir ve söz konusu tutarlar (temerrüde düşülen miktar ve bu maddede düzenlenen cezai şartlar da dâhil olmak üzere) Fon'a karşı mevcut ve muaccel yükümlülüklerine istinaden Yönetici tarafından mahsup edilebilir. Bu durumda söz konusu tutarların mahsup ile karşılanamayan kısmı ile (a) bendindeki cezai şart tutarı ise Temerrüde Düşen Yatırımcı'dan tahsil edilir.
- (x) Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın Yatırım Komitesi üyesi olması veya Yatırım Komitesi'nde ilgili Yatırımcı tarafından aday gösterilmiş Kişiler bulunması hâlinde, söz konusu Yatırımcı'nın Yatırım Komitesi'ndeki temsiliyeti Yönetici tarafından sona erdirilir. A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin Temerrüde Düşen Yatırımcı olması hâlinde, kendinin veya aday gösterdiği üyelerin temerrüt nedeniyle Yönetici tarafından görevden alınması durumunda, ikame üye belirlemesi Yönetici tarafından yapılır.
- 9.3.** Yukarıdaki madde 9.2'de yer alan, cezai şart ve iskonto oranları, Yatırımcı'nın temerrüde düştüğü tarihte belirtilen oranlardan düşük olmak koşuluyla, Fon'un içinde bulunduğu ekonomik koşullara göre Yatırım Komitesi'nin kararı ile Yönetici tarafından tekrar belirlenebilir.
- 9.4.** Yönetici, makul bir gerekçe bulunması kaydıyla, Yatırım Komitesi'nin kararı ile Yatırımcı'nın temerrüdüne ilişkin düzenlemeler ve haklardan kısmen veya tamamen, geçici veya kalıcı olarak feragat edebilir ya da bu hakların kullanımını erteleyebilir.
- 9.5.** Temerrüde Düşen Yatırımcı hâllerinde Yatırımcı'nın Katılma Payları'nı Fon'a iadesine ilişkin iskonto ve Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın ödemekle yükümlü olacağı cezai şart tutarları Fon'dan çıkış komisyonu olarak kabul edilir. Elde edilecek komisyon tutarları, Fon'a gelir olarak kaydedilir.

9.6. Ek Ödeme Çağrısı

- 9.6.1. Arazi Geliştirme Dönemi'nden itibaren geçerli olmak üzere, Temerrüde Düşen Yatırımcı durumunun oluşması nedeniyle Fon'da ortaya çıkabilecek finansman açığının giderilebilmesi amacıyla, Yönetici'nin teklifi ve Yatırım Komitesi'nin kararı üzerine Temerrüde Düşen Yatırımcı dışındaki mevcut Yatırımcılar'dan hâlihazırdaki Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri ile orantılı olarak Ödeme Çağrısı ("**Ek Ödeme Çağrısı**") yapılabilir.
- 9.6.2. Yatırımcılar'dan herhangi birinin/birilerinin Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü'nü tek seferde Fon'a aktarmak istemesi hâlinde yapılacak Ek Ödeme Çağrısı tutarları, Fon'da ortaya çıkan finansman açığı da gözetilerek Yatırımcılar'ın tek seferde ödemek istedikleri Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri de gözetilerek Fon'daki tüm Yatırımcılar'ın Ödenmemiş Kaynak Taahhütleri'ne göre oransal olarak belirlenir.
- 9.6.3. Ek Ödeme Çağrısı kapsamında talep edilecek tutarlar, Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü bulunan Yatırımcılar'ın Fon'a verdikleri toplam Kaynak Taahhüdü'nün %10 (yüzde on)'unu geçmeyecektir.
- 9.6.4. Ek Ödeme Çağrısı kapsamında Fon'a ödenen tutarlar Yatırımcı'nın Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü'nü azaltırken Ödenmiş Kaynak Taahhüdü'nü artırır.
- 9.6.5. Ek Ödeme Çağrısı çerçevesinde Temerrüde Düşen Yatırımcı dışındaki diğer Yatırımcılar'ın yaptığı ödemeler, Temerrüde Düşen Yatırımcı'nın yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz ve Yönetici veya Fon'un anılan Temerrüde Düşen Yatırımcı'ya karşı haiz olduğu sair hak ve talepleri sınırlamaz.

10. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

10.1. Yatırım Komitesi

- 10.1.1. Kurucu, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen şekilde Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi başta olmak üzere İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen kararları almak ve yetkileri kullanmak üzere Yatırım Komitesi kuracaktır.
- 10.1.2. Yatırım Komitesi, GYF Tebliği uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üye ("**Daimî Üye(ler)**") ile A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek Yönetici tarafından atanan en fazla 3 (üç) üye ("**A Grubu Üye(ler)**") olmak üzere toplam en fazla 6 (altı) üyeden oluşacaktır.
- 10.1.3. A Grubu Üyeler'den herhangi biri ancak A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin ön onayı ile Kurucu tarafından görevden alınabilir. A Grubu Üyeler'den herhangi birinin istifası, görevden alınması, görev süresinin dolması veya başka herhangi bir nedenle görevinin sona ermesi hâlinde, boşalan üyelik, A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin aday gösterdiği kişiler arasından Kurucu tarafından atanacaktır. A Grubu Katılma Payı Sahibi, belirlediği herhangi bir A Grubu Üye'yi her zaman değiştirme hakkına sahiptir.
- 10.1.4. A Grubu Katılma Payları'na birden fazla Yatırımcı'nın sahip olması hâlinde, A Grubu Katılma Payı'na tanınan Yatırım Komitesi'ne üye belirleme ve görevden alma imtiyazına ilişkin hakların kullanılabilmesi için alınacak kararlar ilgili A Grubu Katılma Payları'nın çoğunluğunu temsil eden A Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin olumlu oyu ile alınır.
- 10.1.5. Yönetici,
- a) Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde Yatırım Komitesi'nin yetkisine bırakılan konularda Yatırım Komitesi'nin alacağı yazılı bir karar üzerine ve bu kararlara uygun olarak hareket edecektir ve,

- b) Fon'un Gayrimenkul Yatırımları'nın yönetimi, Fon'un işleyişi ve faaliyetleri ile ilgili Yatırım Komitesi'nin kararlarına uyum sağlayacaktır.

Ancak;

- (i) Fon'un Katılma Payı ihracı, Fon'un tasfiyesi, Yönetim Ücreti artışı ile Yatırımcılar'ın yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki Önemli Olumsuz Etki oluşturabilecek işlemlerin Yönetici'nin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.
- (ii) Yönetici, ilgili Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi hükümlerini açıkça ihlal eden Yatırım Komitesi kararlarını uygulamayı reddetme hakkına sahiptir; bu durumda Yönetici, söz konusu kararı ve reddin gerekçesini Yatırım Komitesi'ne gecikmeksizin yazılı olarak bildirir.

Yatırım Komitesi Toplantıları

- 10.1.6.** Yatırım Komitesi gerekli görüldükçe, Daimî Üyeler'den en az ikisinin ve A Grubu Üyeler'in en az birini katılımı zorunlu olmak üzere toplam üye sayısının çoğunluğuyla toplanır. Yönetici'nin ve Yatırım Komitesi üyelerinin her birinin Yatırım Komitesi'ni toplantıya çağırma ve toplantı gündemini belirleme hakkı vardır. Toplantı yeter sayısının sağlanamaması hâlinde, Yönetici 5 (beş) İş Günü içinde Yatırım Komitesi'ni tekrar toplantıya çağırır.
- 10.1.7.** Yatırım Komitesi üyeleri oylarını olumlu ya da olumsuz olarak kullanacaklardır. Çekimser oy kullanılmaz. Ret oyu veren, dilerse karara ilişkin ret gerekçesini tutanağa geçirebilir.
- 10.1.8.** Yatırım Komitesi toplantılarına katılım, telekonferans, Zoom, Microsoft Teams gibi dijital metotlar ile de mümkündür. Ancak fiziken toplanılmayan toplantılarda alınacak kararlar daha sonra yazılı olarak hazırlanarak Yatırım Komitesi üyeleri tarafından Yatırım Komitesi karar nisabına uygun olarak imzalanır.
- 10.1.9.** Yatırım Komitesi üyeleri birbirlerini vekâleten temsil edebilirler. İşbu maddeye uygun olarak vekâleten oy kullanan Yatırım Komitesi üyeleri, münhasıran toplantıya katılım için verilmiş yazılı bir vekâlet ile toplantılara katılıp oy kullanabilirler.
- 10.1.10.** Yatırım Komitesi kararları, aksi Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nin diğer hükümlerinde açıkça kararlaştırılmadığı sürece, kural olarak, Daimî Üyeler'den en az ikisinin ve A Grubu Üyeler'den en az birinin olumlu oyu ile alınır.

Yatırım Komitesi'nin Yetkileri

- 10.1.11.** Yatırım Komitesi başta, Fon yönetiminin, Fon'un İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen yatırım hedef ve stratejisine uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini gözetlemekle yükümlü olup aşağıda anılan konularda, Yatırım Komitesi'nin yazılı karar alması gereklidir:
- (i) Fon'un Gayrimenkul Yatırımı kararları ile Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'ndan çıkış kararları,
- (ii) Fon'dan dağıtım yapılabilmesine kararlarının verilmesi,
- (iii) Katılma Payı ihracı ve Katılma Payları'nın iadesine ilişkin olarak Yatırım Komitesi kararına bırakılan hususlar,
- (iv) Fon Portföyü'ndeki varlıklar üzerinde, ipotek veya benzeri teminatlar da dâhil olmak üzere, söz konusu varlıkların değerini etkileyecek herhangi bir işleme taraf olunması,
- (v) Borçlanma,

- (vi) Bağımsız denetim, saklama ve değerlendirme dışında Fon'a gider teşkil eden hizmetlerin alımı ve bu hizmetleri sağlayacak kuruluşların seçimi,
- (vii) Katılma Payı Devirler'inin onaylanması,
- (viii) Fon'un, Yönetici dışında, Yatırımcılar dâhil herhangi bir Kişi ile olan uyuşmazlığının çözüm yollarının (örneğin; dava yoluna gidilip gidilmeyeceği) belirlenmesi,
- (ix) Arazi Geliştirme Dönemi, Proje Geliştirme Dönemi veya İşletme Dönemi sürelerinde yapılacak değişiklikler,
- (x) Fon'un feshi, tasfiyesi veya herhangi bir şekilde sona ermesine ilişkin kararlar,
- (xi) Yatırım Komitesi'nin Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanlar ile İhraç Sözleşmesi gereğince alması gereken burada sıralanmayan diğer kararlar.

10.1.12. Yönetici, Yatırım Komitesi tarafından Fon'a ilişkin olarak değerlendirilmesi veya incelenmesi gereken hususlar hakkında, bilgiye dayalı yorum ve inceleme yapılabilmesi adına Yatırım Komitesi'ne gerekli bilgileri temin edecektir. Tüm bilgiler mümkün olan en kısa süre içinde ve fakat her hâlde Yatırım Komitesi toplantısının gerçekleştirileceği tarihten 5 (beş) İş Günü öncesine kadar sunulmak zorundadır

10.1.13. Yatırım Komitesi'nin, Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararı gereğince karar alması gerekip de söz konusu kararın alınması için Yönetici'nin yaptığı çağrıya rağmen Yatırım Komitesi'nin karar alamadığı durumlarda, Yürürlükteki Mevzuat veya Resmî Makam kararına uyum nedeniyle alınması gereken kararlar Daimî Üyeler tarafından bizzatıhi alınır.

10.2. Kurucu/Yönetici

10.2.1. Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen Alım Bedelleri ve Ödenmiş Kaynak Taahhütleri ile Yatırım Dönemi boyunca GYF Tebliği hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamalarına ve Yatırım Komitesi kararlarına uygun olarak Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir.

10.2.2. Kurucu, Fon'un Yatırımcıları'nın haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin Bilgilendirme Dokümanı hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.

10.2.3. Fon, Fon ihtiyaçlarını veya Fon Portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla Yatırım Komitesi kararı ile Fon Toplam Değeri'nin azami %50 (yüzde elli)'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği Hesap Dönemi ile sonrasındaki Hesap Dönemleri sonunda açıklanan Fiyat Raporları'nda söz konusu orana uyum sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması hâlinde bunların türü, tutarı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler Hesap Dönemi'ni takip eden 30 (otuz) gün içinde Yönetici tarafından En Uygun Haberleşme Vasıtası ile Yatırımcılar'a bildirilir.

10.2.4. 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'un yatırım hedef ve stratejileri ve yatırım sınırlamalarına uyulur.

11. FON MALVARLIĞI ve HARCAMALAR

11.1. Genel Esaslar

- 11.1.1. Fon kuruluş masraf ve giderleri ile Fon Portföyü'nün oluşturulmasına ilişkin her türlü danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler de dâhil olmak üzere Fon'a İlişkin Giderler, Fon malvarlığından karşılanır. Şüpheye mahal vermemek adına, Yönetici veya iştirakleri, Fon'un kuruluşuna ilişkin masrafları Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla Fon'a rücu edebilir.
- 11.1.2. Bilgilendirme Dokümanları veya İhraç Sözleşmesi'nde aksi belirtilmedikçe, Yönetici'nin Fon dışındaki faaliyetleriyle ilgili olan genel giderleri ve idari masraflarından, Yönetici'nin ve iştiraklerinin çalışanlarının maaşları gibi giderlerden sorumlu olmayacaktır.
- 11.1.3. Fon'dan karşılanan Yönetim Ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık %100 (yüzde yüz)'dür. Üst sınırın bu seviyede belirlenmesinin nedeni, Gayrimenkul Yatırımlarına ilişkin proje geliştirme faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilecek inşaat ve geliştirme faaliyetlerine ilişkin her türlü ödeme ile benzeri proje giderlerinin de Fon gideri olarak dikkate alınmasıdır.
- 11.1.4. Her Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon Toplam Değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti hâlinde aşan tutar ilgili Hesap Dönemi'nin son İş Günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve tahakkuk tarihini takip eden 5 (beş) İş Günü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden Hesap Dönem'inin toplam gider oranı hesaplanmasında, toplam giderlerden düşülür.

11.2. Yönetim Ücreti

- 11.2.1. Yönetici'ye Fon Portföyü'nün yönetimi ile ilgili olarak Fon toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla ödenecek yıllık Yönetim Ücreti, İlk Kapanış'tan itibaren aşağıdaki esaslara göre hesaplanacaktır:
- (i) Fon Toplam Değeri'nden bağımsız olarak, 2026 yılında Yönetim Ücreti, günlük net 8.800 (sekiz bin sekiz yüz) Türk Lirası tutarında asgari ücret üzerinden tahakkuk ettirilecektir.
- (ii) Fon Toplam Değeri'nin aşağıda belirtilen aralıklara ulaşması hâlinde, net günlük Yönetim Ücreti aşağıdaki tabloda yer alan tutarlar üzerinden tahakkuk ettirilecektir.

Fon Toplam Değeri (Türk lirası)	Günlük Yönetim Ücreti (net Türk lirası)
75.000.000–220.000.000 arası	11.450
220.000.000–880.000.000 arası	21.150
880.000.000–2.650.000.000 arası	24.100
2.650.000.000–5.300.000.000 arası	34.500

- (iii) Fon Toplam Değeri'nin 5.300.000.000 (beş milyar üç yüz milyon) Türk Lirası'nın üzerine çıkması durumunda yıllık Yönetim Ücreti, Fon Toplam Değeri'nin %0,25 (on binde yirmi beş)'i olacaktır.
- 11.2.2.** Yukarıda 11.2.1. maddede asgari Yönetim Ücreti tutarları, Fon Toplam Değeri eşikleri ile günlük Yönetim Ücretleri her Hesap Dönemi'nin ilk İş Günü'nden itibaren geçerli olacak şekilde, Ocak ayında açıklanan TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat Endekslerinin bir önceki yıl Ocak ayında açıklanan değerleri ile arasındaki farkların ortalama oranı $[(Yİ-ÜFE + TÜFE)/2]$ kadar artırılacaktır¹.
- 11.2.3.** Yönetim Ücreti günlük olarak tahakkuk ettirilecek ve aylık dönemlerin izleyen 3 (üç) İş Günü içinde (Yönetici ile varsa dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre) Yönetici'ye Fon'dan ödenecektir.
- 11.2.4.** Tahakkuk eden Yönetim Ücreti'nin, 11.2.3. maddede belirlenen vade tarihinde Yönetici'ye ödenmesi için Fon'da yeterli nakit bulunmaması nedeniyle Fon'un temerrüde düşmesi hâlinde, 11.2.3. maddede belirlenen vade tarihi ile Fon'dan fiili tahsilat tarihi arasında geçen süre için, TÜİK Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi ile Tüketici Fiyat Endeksi'nin ortalama değişim oranı esas alınarak temerrüt faizi hesaplanır. Söz konusu temerrüt faizi, temerrüde konu tutar üzerinden ayrıca tahakkuk ettirilerek faturalandırılır. Ancak ilgili dönemde endekslerin ortalama değişim oranının negatif olması hâlinde temerrüt faizi tahakkuk ettirilmez.
- 11.2.5.** Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer Vergiler de dâhil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

12. DAĞITIMLAR

12.1. Genel Esaslar

- 12.1.1.** Fon'da oluşan kâr, Katılma Payları'nın Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon Birim Pay Değeri'ne yansır.
- 12.1.2.** Yatırımcılar, sahip oldukları Katılma Payları'nı İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen Katılma Payı itfa usullerine uygun olarak Fon'a iade ettiklerinde, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.
- 12.1.3.** Yatırım Komitesi kararı ile Fon'un finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alınarak kâr dağıtımı yapılabilir. Dağıtım yapılması hâlinde, dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir ve Yatırımcılar; dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın Fon Birim Pay Değeri'ne etkisi hakkında Yönetici tarafından bilgilendirilir.
- 12.1.4.** Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını,
- (i) Yatırım Dönemi içinde kalmak koşuluyla, Yatırım Komitesi'nin kararı ile yeni yatırımlara yönlendirilebilir.
 - (ii) Yatırımcılar'a dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

¹ Örneğin olarak 2026 yılında 880.000.000 TL Fon Toplam Değeri için günlük net 21.150 TL olarak tahakkuk edecek Yönetim Ücreti, 2026 için $[(Yİ-ÜFE + TÜFE)/2]$ oranının %25 olarak gerçekleşmiş olduğu varsayımıyla 2027 yılı için 1.100.000.000 TL Fon Toplam Değeri için günlük net 26.438 TL Yönetim Ücreti tahakkuk ettirilecektir.

12.1.5. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar, nakit, Türk Lirası cinsinden ve banka transferi ile yapılacaktır. Aynı Değer karşılığında Katılma Payı iadesi hâlleri saklıdır.

12.2. Arazi Geliştirme Dönemi Sonunda Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Yapılacak Dağıtımlar

12.2.1. Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği tarih itibarıyla, (i) Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değerinin; söz konusu Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alındığı tarihte, GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değerinden fazla olması ve (ii) oluşan bu değer farkının, Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın tamamının toplam Alım Bedeli tutarı ile toplam Eşik Getiri tutarının tamamını aşması şartıyla, A Grubu Katılma Payı Sahibi dağıtımda imtiyaz hakkı kazanacaktır. Aksi takdirde, diğer bir ifadeyle bahsi geçen bu iki ön koşulun birden sağlanmaması durumunda, Arazi Geliştirme Dönemi sonunda yapılacak dağıtımda A Grubu Katılma Payı Sahibi dağıtımda imtiyaz hakkı elde etmeyecektir.

12.2.2. İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.1. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a yapılacak dağıtımda Dağıtılabılır Tutar en fazla Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği tarih itibarıyla Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değeri kadar olabilecektir. Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda Yatırım Komitesi tarafından dağıtılmasına karar verilen Dağıtılabılır Tutar, Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir ve A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkına hak kazanıp kazanmadığı aşağıdaki dağıtım anahtarına göre belirlenerek Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade etmeleri suretiyle dağıtılır:

- (i) İlk olarak, Dağıtılabılır Tutar'ın %100 (yüzde yüz)'ü Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'na isabet eden Alım Bedeli tutarına kadar ve Fon'a iade ettikleri Katılma Payı oranları nispetinde dağıtılır.
- (ii) İkinci olarak, (i) bendinde yapılan dağıtımdan sonra kalan Dağıtılabılır Tutar, Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'na isabet eden Alım Bedelleri için hesaplanan Eşik Getiri tutarı ödeninceye kadar dağıtılır.
- (iii) Üçüncü olarak, (ii) bendinde yapılan dağıtımdan sonra kalan Dağıtılabılır Tutar'ın, %50 (yüzde elli)'si A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne dağıtımda imtiyaz hakkı olarak dağıtılır ve kalan %50 (yüzde elli)'si Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Fon'a iade ettikleri Katılma Payları oranları nispetinde dağıtılır.

12.2.3. Arazi Geliştirme Dönemi sonunda 12.2.3 maddesinin (i) ve (ii) bentleri uyarınca ilgili Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a ödenmesi gereken toplam tutarları karşılayacak seviyede Fon'da nakit olarak bulunması hâlinde;

- a) Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'nın Fon'a iade değeri toplamı, ilgili Yatırımcılar'a 12.2.3 maddesi uyarınca fiilen ödenen tutarın toplamı olacaktır.
- b) 12.2.3/(iii) bendi kapsamında A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne dağıtılması öngörülen dağıtımda imtiyaz tutarının, ilgili dağıtım döneminde Fon'daki mevcut nakdin yetersiz kalması nedeniyle tamamen karşılanamaması durumu oluşabilir. Bu durumda karşılanamayan bakiye tutar sonraki dağıtım dönemlerine devredecek ve sonraki dağıtım dönemlerinde oluşacak Dağıtılabılır Tutar, öncelikle devreden bakiye tutarın

tamamen karşılanması amacıyla A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne öncelikli olarak dağıtılacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına A Grubu Katılma Payı Sahibi, dağıtımda imtiyaz payının yanında, İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.3. maddesi çerçevesinde yapılacak dağıtımda Yatırımcı sıfatı ile Fon'a itfa ettiği Katılma Payı oranında ayrıca hak kazanır.

- c) Söz konusu nakit tutar, Fon'un Gayrimenkul Yatırımlar'ından elde edilen gelirlerinden karşılanabileceği gibi kısmen veya tamamen C Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından Proje Geliştirme Dönemi'nde Fon'a aktarılan Ödenmiş Kaynak Taahhüdü'nden karşılanması mümkündür. Bu durumda, C Grubu Katılma Payı Sahipleri, söz konusu tutarların İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.3. maddesinin uyarınca Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a yapılacak ödemelerin ve A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkının karşılanması amacıyla kullanılabilmesini; bu kapsamda Fon tarafından ayrıca bir bildirim veya onay alınmasına gerek olmaksızın söz konusu tutarların bu amaçla dağıtıma konu edilebileceğini ve bunu onayladıklarını kabul ve beyan etmişlerdir.

12.2.4. A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkından yararlanabilmesi için İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.1. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmiş olması gerektiğinden; söz konusu koşulların gerçekleşmemesi hâlinde, ilgili dönemin sonunda hesaplanan Dağıtılabilir Tutar Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Katılma Payları oranında dağıtılır. Bu kapsamda dağıtılan tutar toplamı, ilgili Katılma Payları'nın Fon'a itfa değeri olarak kabul edilir.

12.3. İşletme Dönemi Dağıtımları:

12.3.1. İşletme Dönemi'nde, A Grubu Katılma Payı Sahibi de dâhil olmak üzere her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra Katılma Payı oranında hak sahibi olacaktır.

12.4. Tasfiye Dönemi Dağıtımları

1. Tasfiye Dönemi'nde dağıtımlar, Katılma Payları'nın Fon'a iadesi sonucunda söz konusu Katılma Payları'na karşılık gelen Aynı Değer'in Yatırımcılar'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. Tasfiye Dönemi'nde, Katılma Payı'nın Fon'a iadesi karşılığında Aynı Değer üzerinden gerçekleştirilecek dağıtımlarda, GYF Tebliği'nin konuya ilişkin düzenlemeleri ile İhraç Sözleşmesi hükümlerine uyularak yapılacak değerlendirme sonrası bulunacak Aynı Değer'in değeri, Fon'un bulunduğu dönem de gözetilerek İhraç Sözleşmesi'nin 12.1, 12.2 veya 12.3. maddesinde belirlenen dağıtım esaslarının işletilmesinde dikkate alınır.

13. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

13.1. Fon'un Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.

13.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumludur.

13.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.

14. FON PORTFÖYÜ'NÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

14.1. Fon Portföyü'nde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak GYF Tebliği ile Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara; Fon Portföy Değeri'nin

belirlenmesi esasları hakkında Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

15. YATIRIMCI'NIN BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 15.1.** İhraç Sözleşmesi kapsamında Yatırımcılar'a gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar Yürürlükteki Mevzuat, Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde aksi düzenlenmedikçe yazılı olarak ve Yönetici tarafından tercih edilen En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla iletilecektir.
- 15.2.** Fon'un periyodik raporlarının ve finansal tabloların hazırlanması ile bunların Yatırımcılar'a bildirimini Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'ne ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

16. FON'UN TASFİYESİ

- 16.1.** Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin onayı ile Kurul'a yapılacak bildirim üzerine en az 6 (altı) ay öncesinden Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası ile duyurulmak kaydıyla tasfiye kararı alınabilir
- 16.2.** İhraç Sözleşmesi'nde Tasfiye Dönemi'ne ilişkin gerçekleştirilen diğer düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Yürürlükteki Mevzuat ile Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

17. DİĞER HUSUSLAR

17.1. İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

17.1.1. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- (i) Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek nitelikte olması;
- (ii) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmesi;
- (iii) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer verilmesi;

hariç olmak üzere, her türlü değişiklik Yatırım Komitesi onayı ve Kurucu yönetim kurulu kararı ile yapılarak Yatırımcılar'a En Uygun Haberleşme Vasıtası'yla bildirilir. Bildirim ile birlikte yeni düzenlemeler, değişikliğe ilişkin Kurucu yönetim kurulu karar tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir.

- 17.1.2.** Yönetici, Yürürlükteki Mevzuat, bir hakem heyeti veya ilk derece mahkemesi kararı veya Resmî Makam karar veya talimatı gibi hususlardan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek amacıyla İhraç Sözleşmesi'nin herhangi bir hükmünün tadilinin gerekmesi hâlinde, diğer Taraflar'a önceden En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bildirilmek suretiyle tek taraflı olarak söz konusu değişiklikleri yapma yetkisini haizdir.

- 17.1.3.** İhraç Sözleşmesi'nde yapılacak değişikliklerin, herhangi bir Yatırımcı'nın haklarını değişiklik öncesine kıyasla adil davranış (*fair treatment*) ilkesine aykırı biçimde diğer Yatırımcılar'a nazaran ayrımcı şekilde olumsuz etkilemesi veya ilgili Yatırımcı bakımından Önemli Olumsuz Etki yaratması hâlinde, söz konusu değişiklik ilgili Yatırımcı'nın yazılı onayı olmaksızın o Yatırımcı açısından geçerli olmayacaktır.

- 17.1.4.** Fon'un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi

şartlarında değişiklik yapılması hâlinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilir.

17.2. Bilgilendirme Dokümanları'nın Değiştirilmesi

17.2.1. Bilgilendirme Dokümanları'nda GYF Tebliği hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilen değişiklikler Yatırımcı'yı bağlar.

17.3. Gizlilik

17.3.1. Taraflar'dan her biri, Taraflar'ın birbirleriyle paylaştıkları diğer Gizli Bilgiler'in gizli olduğunu kabul eder. Taraflarca aksi kabul edilmedikçe, Taraflar'dan hiçbirisi diğer Taraf'ın önceden yazılı muvafakatini almaksızın hiçbir Gizli Bilgi'yi herhangi bir şekilde bir diğer Kişi'ye vermemeyi, herhangi bir şekilde ifşa etmemeyi ve kullanmamayı kabul etmektedir.

17.3.2. Herhangi bir Taraf ("**İhlal Eden Taraf**"), diğer Taraf'a ("**Gizli Bilgi Sahibi**") ait herhangi bir Gizli Bilgi'yi izinsiz bir şekilde ifşa ederse, bu durumu durumdan haberdar olduğunda Gizli Bilgi Sahibi'ne derhâl ve yazılı olarak rapor edecektir. İhlal Eden Taraf, ifşasına neden olduğu Gizli Bilgi ile ilgili olarak açılacak hukuki ve cezai davalarda Gizli Bilgi Sahibi ile iş birliğinde bulunacaktır.

17.3.3. İhlal Eden Taraf, Gizli Bilgi'nin izinsiz bir şekilde ifşa edilmesinin, kullanılmasının veya elden çıkarılmasının, Gizli Bilgi Sahibi açısından, tamiri olanaksız zarara ve önemli hasara yol açacağını bilmektedir. Bu nedenle, gizlilik yükümlülüğünün ihlali hâlinde, İhlal Eden Taraf, belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla, Gizli Bilgi Sahibi'nin bu ihlalden doğan giderlerinin, masraflarının, vekalet ücretlerinin tazmin edilmesi dâhil olmak üzere her türlü doğrudan ve dolaylı zararını ilk talepte tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

17.4. Devir Yasağı

17.4.1. Aksi İhraç Sözleşmesi'nde belirtilmediği sürece, herhangi bir Yatırımcı'nın İhraç Sözleşmesi ile belirlenen hak ve yükümlülükleri kısmen veya tamamen, Fon adına Yönetici'nin yazılı ön onayı olmaksızın, herhangi bir Kişi'ye devredilemez.

17.5. Süre ve Sona Erme

17.5.1. İhraç Sözleşmesi, değişikliklere ilişkin İhraç Sözleşmesi'nin 17.1. maddesi hükmü saklı kalmak üzere, kural olarak, Fon ticaret sicilinden terkin edilmediği veya Taraflar'ın tamamının İhraç Sözleşmesi'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamadığı sürece, Fon Süresi boyunca geçerli olacaktır.

17.5.2. İmza Sayfası'nda bahsi geçen Yatırımcı'nın herhangi bir nedenle Yatırımcı sıfatını kaybetmesi veya İhraç Sözleşmesi'nin Yatırımcı açısından Yönetici tarafından İhraç Sözleşmesi'nde öngörülen sebeplere dayalı olarak sona erdirilmesi hâlinde İhraç Sözleşmesi, ilgili Yatırımcı için kendiliğinden sona erecektir.

17.6. Feragat

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

17.7. Sözleşmeye Katılım

17.7.1. Yatırımcı, yeni Yatırımcılar'ın İhraç Sözleşmesi'nde esasları düzenlenen usule uygun olarak Fon'a girişine rıza göstermektedir ve Fon'a yeni Yatırımcı kabulü için Yönetici tarafından makul ölçüde talep edilebilecek işlemleri yerine getirmeyi, Yönetici'nin yeni Yatırımcı'nın Fon'a kabulü için gerekli olan işlemleri Fon adına ve diğer Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın tek başına yapabileceğini, yeni Yatırımcı'nın bu İhraç Sözleşmesi'ni ve/veya Sözleşmeye Katılım Formu'nu imzalamak suretiyle mevcut Yatırımcılar'ın onayı olmaksızın Fon'un Yatırımcı'sı ve bu İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olabileceğini, bu konudaki işlemleri yapmak için Yönetici'yi yetkilendirdiğini kabul ve beyan etmiştir.

17.8. Uygulanacak Hukuk ve Uyuşmazlıkların Çözümü

17.8.1. İhraç Sözleşmesi, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabidir.

17.8.2. Taraflar arasında İhraç Sözleşmesi'nden kaynaklanan veya İhraç Sözleşmesi ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak 3 (üç) Kişilik hakem kurulu tarafından tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

17.8.3. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dâhil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla Kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.

17.8.4. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her 2 (iki) hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde 3. (üçüncü) hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde 3. (üçüncü) bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

17.9. Ekler

17.9.1. Her biri bu İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden ekler aşağıdakilerden ibarettir:

Ek-1: Tanımlar ve Yorum Kuralları

Ek-2: Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı Formu

Ek-3: Sözleşmeye Katılım Formu

Ek-4: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-5: Devir Protokolü Taslağı

Ek-6: Katılma Payları'nın Aynı Değer Karşılığı Fon'a İadesine İlişkin Onay Formu

Ek-7: Dağıtımda İmtiyaza İlişkin Beyan

17.10. Yürürlük

17.10.1. Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından,

- (i) İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte veya,
- (ii) Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı Formu ve Sözleşmeye Katılım Formu'nda belirtilen tarihte veya,
- (iii) Devir Protokolü'nde belirtilen tarihte,

Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) örneği Yatırımcı'ya teslim edilmiştir.

EKLER

EK 1 – TANIMLAR VE YORUM KURALLARI

1. Tanımlar

Aksi açıkça düzenlenmedikçe, aşağıdaki kelimeler ve terimler hem tekil hem de çoğul formlarını içerecek biçimde bu madde uyarınca kendilerine atfedilen anlamları ifade ederler.

- A Grubu Katılma Payı** : Yalnızca 56*****72 TC Kimlik Numaralı Mehmet Saray’a tahsisli olarak ihraç edilecek olan; Yatırım Komitesi’ne en fazla 3 (üç) üye aday gösterme ve görevden alma ile dağımda imtiyaz hakkını haiz Katılma Payı grubunu ifade eder.
- A Grubu Katılma Payı Sahibi** : A Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcı’yı ifade eder.
- Alım Bedeli** : Pay Alım Talimatı veren herhangi bir Yatırımcı’nın, İhraç Sözleşmesi’nde belirlenen koşullara uygun olarak Fon’a fiilen aktardığı ödemenin Yönetici tarafından gerçekleştirildiği tarihte TCMB tarafından ilan edilen ABD Doları döviz satış kuru üzerinden hesaplanan ABD Doları karşılıklarının toplamını ifade eder.
- Arazi Geliştirme Dönemi** : İlk Kapanış ile başlayıp Fon Portföyü’ndeki gayrimenkul projesinin Yürürlükteki Mevzuat’a uygun olarak inşaat ruhsatının alınması ile sona erecek olan Proje Geliştirme Dönemi’ne kadar olan süreyi ifade eder.
- Aynı Değer** : GYF Tebliği uyarınca, proje gayrimenkul yatırım fonları tarafından nakit dışındaki varlıklarla Katılma Payı satın alınmasını mümkün kılan; gayrimenkul projeleri, bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların Fon’a devri suretiyle aynı katılıma izin verilen unsurlar ile bu unsurlara ilişkin her türlü tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı** : Arazi Geliştirme Dönemi boyunca Fon’a Pay Alım Talimatı verecek Yatırımcılar’a ihraç edilecek Katılma Payı grubunu ifade eder.
- B Grubu Katılma Payı Sahibi** : B Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcı’yı ifade eder.
- Bilgilendirme Dokümanları** : Fon’un İçtüzük ile İhraç Belgesi’ni ifade eder.
- C Grubu Katılma Payı** : Kullanıldığı yere göre C1 Grubu Katılma Payı, C2 Grubu Katılma Payı ve C3 Grubu Katılma Payı’nı birlikte ifade eder.

- C Grubu Katılma Payı Sahibi** : Kullanıldığı yere göre C1 Grubu Katılma Payı Sahibi, C2 Grubu Katılma Payı Sahibi ve C3 Grubu Katılma Payı Sahibi'ni birlikte ifade eder.
- C1 Grubu Katılma Payı** : Arazi Geliştirme Dönemi'nde Fon'da Yatırımcı olan B Grubu Katılma Payı Sahipleri'nden, en geç Fon'a ilk Pay Alım Talimatı verdikleri tarihte Arazi Geliştirme Dönemi sonrasında da Fon'da Yatırımcı olarak kalacaklarına ilişkin Kaynak Taahhüdü veren ve bu Kaynak Taahhüdü'nün tamamını tek seferde Fon'a aktaracak olan Yatırımcılar'a, Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden itibaren ihraç edilecek ve Katılma Payları'nı Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği bir iskonto oranı ile alma imtiyazı sağlayan Katılma Payı grubunu ifade eder.
- C1 Grubu Katılma Payı Sahibi** : Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olması zorunlu olan C1 Grubu Katılma Payı'na sahip olan Yatırımcı'yı ifade eder.
- C2 Grubu Katılma Payı** : Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden itibaren Fon'a Kaynak Taahhüdü veren ve bu Kaynak Taahhüdü'nün tamamını tek seferde Fon'a aktaracak olan Yatırımcılar'a Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden itibaren ihraç edilecek ve Katılma Payları'nı Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği bir iskonto oranında iskonto ile alma imtiyazı sağlayan Katılma Payı grubunu ifade eder.
- C2 Grubu Katılma Payı Sahibi** : Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olması zorunlu olan C2 Grubu Katılma Payı'na sahip olan Yatırımcı'yı ifade eder.
- C3 Grubu Katılma Payı** : Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden itibaren Fon'a Kaynak Taahhüdü veren ve bu Kaynak Taahhüdü'nü Ödeme Çağrısı uyarınca kısımlar hâlinde Fon'a ödeyecek olan Yatırımcılar'a Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesinden itibaren ihraç edilecek herhangi bir imtiyaz hakkını haiz olmayan Katılma Payı grubunu ifade eder. ifade eder.
- C3 Grubu Katılma Payı Sahibi** : Kullanıcı Sözleşmesi'ne taraf olması zorunlu olan C3 Grubu Katılma Payı'na sahip olan Yatırımcı'yı ifade eder.
- Dağıtılabilir Tutar** : (i) Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda A Grubu Katılma Payı Sahibi ile B Grubu Katılma Payı Sahipleri'ne Katılma Payları'nın tamamının itfası suretiyle yapılacak dağıtımlar için, en fazla, Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği tarih itibarıyla Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değeri olabilecek olan;
- (ii) Arazi Geliştirme Dönemi'nden sonra ise herhangi bir zamanda belirlendiği hâliyle;

Fon'un nakit varlığı, Fon'un varlıklarının satışı, Gayrimenkul Yatırımları'ndan elde edilen her türlü gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsiliyle, sonrasında alım-satım harcı, değerlendirme giderleri, masraf, ücret, komisyon, Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alınmasından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri ile Fon'un yasal Vergi yükümlülükleri de dâhil olmak üzere her türlü borcun düşülmesi sonucu Fon'da oluşan nakit tutarı ifade eder.

- Devir** : Katılma Payları'na ilişkin herhangi bir mali ve/veya yönetsel hakkın, mülkiyet hakkının, rüçhan hakkının, opsiyon hakkının veya oy hakkının veya intifa hakkının herhangi bir Kişi'ye devri veya Katılma Payları'nın tamamının veya bir kısmının satış, temlik, tahsis, takas veya sair benzeri bir nitelikte bir işleme tabi olması ya da üzerinde herhangi bir takyidatın kurulmasını veya bu amaçlarla sözleşme imzalanmasını ifade eder. Bu bakımdan “devreden”, “devralan” veya “devretmek” gibi Devir ile ilgili terimler bu tanıma uygun olarak yorumlanacaktır.
- Devir Protokolü** : Yatırım Komitesi'nin ön kararı ve Yönetici'nin Katılma Payı'nın devrine ilişkin onay kararı almasından sonra devralanın İhraç Sözleşmesi'ne taraf olabilmesi için, Yönetici ile devralan arasında imzalanacak olan **Ek-5**'te yer alan protokolü ifade eder.
- En Uygun Haberleşme Vasıtası** : GYF Tebliği çerçevesinde en uygun haberleşme vasıtası olarak düzenlenen KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını ile ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımları ifade eder.
- Eşik Getiri** : Her bir B Grubu Katılma Payı Sahibi'nin farklı tarihlerde Fon'a aktardığı Alım Bedeli tutarlarının ABD Doları cinsinden karşılıklarının, Fon'da kaldıkları süre esas alınarak ayrı ayrı takip edilmesi suretiyle; söz konusu tutarların Arazi Geliştirme Dönemi sonunda ilgili B Grubu Katılma Payı Sahibi'ne yapılacak dağıtım tarihine kadar geçen süre için ABD Doları bazında yıllık %10 (yüzde on) oranında büyütülmesiyle hesaplanan toplam tutarı ifade eder.
- Finansal Raporlama Tebliği** : 30.12.2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ ile bu Tebliğde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.

- Fon** : Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nu ifade eder.
- Fon Birim Pay Değeri** : Son değerlendirme raporunda belirlenen Fon Toplam Değeri'nin Fon'un toplam Katılma Payları'nın sayısına bölünmesiyle elde edilen değeri ifade eder.
- Fon Portföy Değeri** : Kurucu tarafından Finansal Raporlama Tebliği çerçevesinde hesaplanan Fon Portföyü'ndeki varlıkların değerlerinin toplamıdır.
- Fon Portföyü** : GYF Tebliği'ne uygun olarak Fon'un finansal varlıkları ile herhangi bir kâr payı, komisyon, gecikme zammı ve bunlarla ilgili tazminat talepleri de dâhil olmak üzere Fon tarafından tutulan tüm varlıkları ve yatırım portföyünü ifade eder.
- Fon Süresi** : İhraç Belgesi'nde belirlenen Fon'un süresini ifade eder.
- Fon Toplam Değeri** : Fon Portföyü'ndeki varlıkların SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan Fon Portföy Değeri'ne varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri ifade eder.
- Fon'a İlişkin Giderler** : Fon Portföyü'nün yönetimi ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak ve Yönetim Ücreti dâhil Fon'a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan İktisadî'ye belirtilen giderleri ifade eder.
- Gayrimenkul Yatırımı** : GYF Tebliği'ne göre proje gayrimenkul yatırım fonlarının Gayrimenkul Yatırımı olarak kabul edilen yatırımlarını ve bu terime ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımını ifade eder.
- Gizli Bilgi** : Yazılı hâlde, sözlü veya elektronik olarak veya sair yolla iletilen Yönetici'nin, Taraflar'dan herhangi birinin, ilgili işletmelerin faaliyeti, iş planları, pazarlama planları, Hesaplar'ı, finansal ve hukuki konuları, finansal sonuçları, operasyonları, mali tabloları, gelir tabloları, nakit akış tahminleri, ticari sırları, finansal ve operasyonel tahminleri, projeksiyonları, kayıtları, varlıkları, fikri mülkiyet varlıkları, izinleri, lisansları, onayları, üretim süreçleri, iş süreçleri, işletme süreçleri, ürünleri, hizmetleri, tedarikçileri, alt yüklenicileri, teknolojileri, know-how, teknikleri, bağlı kuruluşları, iştirakleri, hissedarları, ana şirketleri, kardeş şirketleri, grup şirketleri, çalışanları, danışmanları, üst düzey yönetimi ile ilgili bilgiler ile birlikte, işbu Sözleşme ve herhangi bir formattaki diğer

işlem belgeleri de dâhil, Yönetici, Taraflar'dan herhangi biri ve ilgili işletmelere ait diğer her türlü bilgiyi ifade eder.

- GYF Tebliği** : 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- Hâlef** : Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Kişiler'in malvarlığının miras yolu ile geçişi hükümleri çerçevesinde Yatırımcı'nın vefatıyla, vefat eden Yatırımcı'nın Katılma Payları'nı külli hâlefiyet yoluyla iktisap eden, varis, mirasçı veya vasiyet alacaklısını ifade eder.
- Hesaplar** : Yönetici tarafından Türk Lirası cinsinden TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan mali tabloları ve dipnotlarını, sorumluluk beyanlarını, portföy raporlarını ve bağımsız denetçinin denetimini de içeren 6 (altı) aylık ve yıllık finansal raporları ifade eder. Bu tanım çerçevesinde finansal tablolar; bilanço, gelir tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlarıyla beraber Fon Toplam Değeri değişim tablosundaki değişiklikleri; portföy raporları ise fiyat raporlarını ve portföy dağılım raporlarını içerir.
- Hesap Dönemi** : Her yıl 1 Ocak tarihinde başlayıp, 31 Aralık tarihinde biten 12 (on iki) aylık dönemi ve ilk Hesap Dönemi'ne ilişkin olarak İlk Kapanış tarihinde başlayan ve aynı takvim yılının 31 Aralık tarihinde sona eren dönemi ifade eder.
- İçtüzük** : Fon'un SPK onaylı içtüzüğünü ve bu İçtüzük'te değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
- İhraç Belgesi** : Fon'un ihraç belgesini ve bu İhraç Belgesi'nde değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.
- İlk Kapanış** : Fon'dan yapılan ilk Katılma Payı satışı tarihini ifade eder.
- İmza Sayfası** : İmza Sayfası olarak yer alan bölümü ifade eder.
- İş Günü** : Türkiye Cumhuriyeti'nde bankaların (Cumartesi ve Pazar günleri ile dini ve resmî tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.
- İşletme Dönemi** : Fon Portföyü'ndeki gayrimenkul projesinin Yapı Kullanma İzni'nin alınması ile başlayıp Tasfiye Dönemi'ne kadar sürecek olan dönemi ifade eder.
- İşletmecî Şirket** : İşletme Dönemi'nde, Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkul projesinin veya proje kapsamındaki ortak alanların işletimi, yönetimi, bakım ve organizasyon faaliyetlerinin yürütülmesi

amacıyla görevlendirilen ve ilgili C Grubu Katılma Payı Sahipleri ile akdedilecek sözleşmeler kapsamında Fon'a ve C Grubu Katılma Payı Sahipleri'ne hizmet sunan şirketi ifade eder.

- Kanun veya SPKn** : 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- Katılma Payı** : Fon'un ihraç edeceği her bir Yatırımcı'nın sahip olduğu hakları taşıyan ve Fon'a katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını ifade eder.
- KAP** : Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu ifade eder.
- Kişi** : Herhangi bir gerçek kişiyi, tüzel kişiyi, şirketi, derneği, vakfı, ortaklığı, adi ortaklığı, tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşu, fonu, işletmeyi, müşterek teşebbüsü, Resmî Makamı veya bir alt kuruluşu ile Yürürlükteki Mevzuat gereği tüzel kişiliği bulunmadığı addedilmekle birlikte sınırlı hâllerde hak veya fiil veya tasarruf ehliyetine sahip olduğu kabul edilen herhangi bir oluşumu ifade eder.
- Kullanıcı Sözleşmesi** : Fon Portföyü'nde yer alan gayrimenkul projesinin C Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından İşletme Dönemi'nde kullanımına, söz konusu projenin işletimine ve yönetimine ilişkin esaslar ile C Grubu Katılma Payı Sahipleri'nin birbirlerine ve İşletmeci Şirket'e karşı hak ve yükümlülüklerini düzenlemek üzere, İşletmeci Şirket ile C Grubu Katılma Payı Sahipleri arasında imzalanan sözleşmeyi ifade eder.
- Kurucu** : Fon'un kurucusu olan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
- Kurul veya SPK** : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
- MKK** : Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'yi ifade eder.
- Nitelikli Yatırımcı** : Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) ve SPK'nın yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel yatırımcılar ile 15.02.2013 tarihli ve 28560 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bireysel Katılım Sermayesi Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan bireysel katılım yatırımcısı lisansına sahip Kişiler'i ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmî Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ile duyuruları ve bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımı ifade eder.

Ödeme Çağrısı

: Yalnızca Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği dönemden sonra yapılabilecek olan ve Yatırım Komitesi'nin kararına uygun olarak Yönetici tarafından Pay Alım Talimatı toplama dönemi belirlenen hâller saklı kalmak üzere, Yatırım Komitesi'nin kararı üzerine Yönetici tarafından Yatırımcı'ya gönderilecek ve Yatırımcı'nın Fon'a verdiği Kaynak Taahhüdü'nü ödemesi gereken tutarı Fon'a aktarması karşılığında Katılma Payı iktisap etmesini sağlayan yazılı bildirim ifade eder.

Ödeme Tarihi

: Kullanıldığı yere göre;

(i) Fon'a Kaynak Taahhüdü veya, aşağıdaki (ii) bendi saklı kalmak üzere, Pay Alım Talimatı veren Yatırımcı'ya Ödeme Çağrısı gönderilmesi hâlinde Ödeme Çağrısı'nda belirtilen tarihi ifade veya;

(ii) Yatırım Komitesi'nin kararına uygun olarak Yönetici tarafından Pay Alım Talimatı toplama dönemi belirlenen hâllerde ilgili dönemler özelinde Yönetici tarafından belirlenen ödeme tarihini,

ifade eder.

**Ödenmemiş
Taahhüdü**

Kaynak : Herhangi bir zamanda herhangi bir Yatırımcı ile ilgili olarak,

a. Yatırımcı tarafından Kaynak Taahhüdü ödemesi yapıldıkça azalan,

b. Katılma Payları'nın devredilmesi durumunda, devredenin Ödenmemiş Kaynak Taahhüdü'nün bulunması hâlinde Devir Protokolü'nün imza tarihi itibarıyla devredilen Katılma Payları ile orantılı olarak devreden açısından azalan ve devralan açısından artan,

ABD Doları cinsinden tutarı ifade eder.

Ödenmiş Kaynak Taahhüdü

: Herhangi bir Yatırımcı'nın, İhraç Sözleşmesi koşullarına uygun olarak Fon'a fiilen aktardığı Kaynak Taahhüdü tutarlarına ilişkin Ödeme Çağrısı'nda belirtilen ABD Doları cinsinden tutarların toplamını ifade eder.

Önemli Olumsuz Etki

: Fon şartlarında yapılan değişiklikler sonucunda Yatırımcı'nın, Fon'a yaptığı yatırımdan beklediği finansal getirinin önemli ölçüde azalmasına; Fon yatırımı çerçevesinde maruz kaldığı risk seviyesinin önemli ölçüde neden olan beklenmeyen ve önemli bir olumsuz etki yaşamasını ifade eder. Bu çerçevede, aşağıdaki durumlar Önemli Olumsuz Etki'ye yol açabilir:

i. Fon'un yatırım stratejisinde daha riskli varlıklara yönelinecek değişiklikler yapılması,

ii. Fon'a İlişkin Giderler'e yeni kalemler eklenmesi,

- iii. Fon toplam gider oranının arttırılması,
- iv. Yönetim Ücreti'nin artırılması veya hesaplanma yönteminin Yatırımcılar'ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
- v. Fon'dan yapılacak dağıtımlara ilişkin şartların, Yatırımcı'nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hâle gelmesi,
- vi. Fon'da mevcut olan Yatırımcı itfa haklarının kısıtlanması,
- vii. Katılma Payları'nın Devir'inin değişiklik öncesindeki durumuna göre ağırlaştırılması,

- Pay Alım Talimatı** : Fon Katılma Payı'nın satın alınması amacıyla, **Ek-2**'de belirtilen formu imzalamak suretiyle, Alım Bedeli'nin Yatırımcı tarafından tek seferde Fon'a aktarılması sonucunu doğuran talimatı ifade eder.
- Portföy Saklayıcısı** : Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Fon Portföyü'ndeki varlıkları saklayacak olan Bilgilendirme Dokümanları'nda açıklanan saklama kuruluşunu ifade eder.
- Portföy Yönetim Tebliği** : 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- Proje Geliştirme Dönemi** : Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona ermesi ile başlayıp Fon Portföyü'ndeki gayrimenkul projesinin Yürürlükteki Mevzuat'a uygun olarak Yapı Kullanma İzni'nin alınması ile sona erecek olan dönemi ifade eder.
- Resmî Makam** : Yetkili devlet, idari, denetleyici, düzenleyici, adli, belirleyici, cezalandırıcı, icra veya vergi daireleri, ulusal, bölgesel ya da yerel makam, temsilcilik, kurul, komisyon, daire, bakanlık, herhangi bir yargı yetkisine ait mahkeme veya yargıç kürsüsü ve/veya bunların alt bölümlerini ifade eder.
- Saklama Tebliği** : 02.07.2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan, III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği ile bu Tebliğ'de değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen Tebliğ ve düzenlemeleri ifade eder.
- TEFAS** : Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu'nu ifade eder.
- Tasfiye Dönemi** : Yürürlükteki Mevzuat uyarınca Fon'un tasfiye sürecine girmesi hâlinde, söz konusu tasfiye süresini ifade eder.

- TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- TCMB** : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nı ifade eder.
- TTK** : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu ile bu kanunda değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen kanun ve düzenlemeleri ifade eder.
- nc Kişi** Kullanıldığı yere göre İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı olmayan Kişi'yi ifade eder.
- Vergi** : Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi, Gelir Vergisi veyahut Kurumlar Vergisi tevkifatı, harçlar, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu ve BSMV de dâhil ve fakat bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü vergiyi, tarhiyatı, fonu, rüsumu, harcı veya benzer nitelikteki mükellefiyet, stopaj veya sosyal sigorta primini (bunların ödenmemesi ya da ödenmesinde gecikilmesi ile ilgili ceza veya gecikme zammı da dâhil olmak üzere) ifade eder.
- Yapı Kullanma İzni** : Yürürlükteki Mevzuat uyarınca, Gayrimenkul Projesi'ne konu yapının ruhsatına, onaylı proje ve eklerine uygun olarak tamamlandığını ve kullanımına engel bir durum bulunmadığını gösteren, yetkili Resmî Makam tarafından düzenlenen belgeyi ifade eder.
- Yatırım Dönemi** : İlk Kapanış'tan Fon'un Tasfiye Dönemi'ne kadar olan süreyi ifade eder.
- Yatırım Komitesi** : GYF Tebliği'nin 11. maddesi uyarınca gerekli olan ve Bilgilendirme Dokümanları ile İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar dâhilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.
- Yatırımcı** : Fon'un Katılma Payları'na sahip olan İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olan Kişi'yi ifade eder.
- Yönetici** : Fon'un yöneticisi olan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.'yi ifade eder.
- Yönetim creti** : Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföy'nden karşılanarak Yönetici'ye ödenecek olan creti ifade eder:
- Yürürlükteki Mevzuat** : Yürürlükte olan ve mahkeme dışında herhangi bir düzenleyici kurum tarafından kanunla düzenlenmiş, benimsenmiş, yayımlanmiş, uygulanmiş veya takip edilen ilgili Türk hukuku,

tebliğ, kural, karar, yönetmelik, yönerge, emir, karar veya usulü ifade eder.

2. Yorum Kuralları

- 2.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması hâlinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.2.** Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünü ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dâhil edilmiştir.
- 2.3.** Aksi düzenlenmedikçe, Yürürlükteki Mevzuat'ın herhangi birine veya bir kısmına veya hukuki anlaşma, sözleşme ya da benzeri yasal belgeye yapılan atıf, atıf yapılan Yürürlükteki Mevzuat veya hukuki anlaşma, sözleşmenin ya da benzeri yasal belgenin zaman zaman tadil edilen, eklenen veya değiştirilen şekli olarak yorumlanır.
- 2.4.** Ne sıfat altında olursa olsun, herhangi bir Kişi'ye yapılan atıflar söz konusu Kişi'nin külli ve cüzi hâlelerini de içerir ve herhangi bir Resmî Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen hâlelerini de kapsar.
- 2.5.** Kurucu'ya atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Yönetici ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında Kurucu ile ilgili veya onun tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde Kurucu'ya atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır. Sadece Kurucu'ya veya Yönetici'ye atıfta bulunulan herhangi bir maddenin Yürürlükteki Mevzuat ve/veya Bilgilendirme Dokümanları tahtında hem Kurucu hem de Yönetici ile ilgili veya her ikisinin tasarrufunda bir hak veya sorumluluk ile ilgili olması hâlinde, ilgili madde hem Kurucu'ya hem de Yönetici'ye atıf yapılmış şekilde yorumlanacaktır.
- 2.6.** İş Günü olduğu belirtilmediği sürece, günlere yapılan atıflar takvim günlerini, haftalara, aylara veya yıllara yapılan atıflar ise takvim haftalarını, aylarını veya yıllarını ifade eder.

EK 2 – KAYNAK TAAHHÜDÜ veya PAY ALIM TALİMATI FORMU

TARİH :		
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
YATIRIMCI KATEGORİSİ		
Bireysel Nitelikli Yatırımcı <input type="checkbox"/>		Kurumsal Nitelikli Yatırımcı <input type="checkbox"/>
<i>(Bu bölüm sadece kaynak taahhüdünde bulunan yatırımcılar tarafından doldurulacaktır)</i>		
Kaynak Taahhüdü Tutarı _____ <i>(yazı ile)</i> – ABD Doları TARİH – KAŞE – İMZA		
KAYNAK TAAHHÜDÜ ÖDEME ŞEKLİ		
Tek Seferde <input type="checkbox"/>		Ödeme Çağrısı ile Kısımlar Hâlinde <input type="checkbox"/>
<i>(Bu bölüm sadece pay alım talimatı veren yatırımcılar tarafından doldurulacaktır)</i>		
Pay Alım Talimatı Tutarı _____ <i>(yazı ile)</i> – Türk Lirası TARİH – KAŞE – İMZA		
<p>* Bu formu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir proje gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") Kaynak Taahhüdü'nde bulunduğumu veya Pay Alım Talimatı verdiğimi ve işbu Formu imzalayarak Fon ve diğer Fon yatırımcıları arasında imzalanmış 18.05.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'nin tarafı hâline geldiğimi; İhraç Belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen süre ve koşullara uygun olarak bu verdiğim Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı uyarınca Fon'a aktaracağımı taahhüt ettiğimi nakdi ödeyeceğimi; Fon'daki dağıtım imtiyazına ilişkin usul ve esasların tarafıma bildirildiğini ve bu esasları kabul ettiğimi ve Ek'li nitelikli yatırımcı beyanının doğruluğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.</p>		
Ek – 1 : Nitelikli Yatırımcı Beyanı Ek – 2 : İhraç Sözleşmesi		

İmza	Kaşe
YATIRIMCIYA İHRAÇ EDİLECEK KATILMA PAYI GRUBU	
<i>(Bu bölüm Kurucu tarafından doldurulacaktır)</i>	
<input type="checkbox"/>	A Grubu Katılma Payı
<input type="checkbox"/>	B Grubu Katılma Payı
<input type="checkbox"/>	C1 Grubu Katılma Payı
<input type="checkbox"/>	C2 Grubu Katılma Payı
<input type="checkbox"/>	C3 Grubu Katılma Payı

(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına Yönetici olarak;

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı :

İmza :

Kaşe :

EK 3 – SÖZLEŞMEYE KATILIM FORMU

TARİH	:	
YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
SÖZLEŞMEYE KATILIM		
1. Amaç ve Yorum Kuralları		
<p>İşbu form, formda bilgileri verilen Yatırımcı'nın, Fon'un 18.05.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne taraf olması ve İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerinin Yatırımcı için bağlayıcı olmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Formda imzası bulunan Taraflar, formun Fon'un İhraç Sözleşmesi'nin ayrılmaz bir parçasını oluşturduğunu ve aksi belirtilmediği sürece İhraç Sözleşmesi'nde yer alan tanımlar ve yorumların burada da aynen geçerli olacağı konusunda mutabıktır.</p>		
2. Sözleşmelere Katılım		
Yatırımcı,		
a. İhraç Sözleşmesi'nin bir kopyasının kendisine temin edildiğini,		
b. İhraç Sözleşmesi'nin tamamını okuduğunu,		
c. İhraç Sözleşmesi'nin tarafı olduğunu ve		
d. İhraç Sözleşmesi'nin tüm hükümlerine uygun davranacağını,		
kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.		
3. Yürürlük		
Fon'un İhraç Sözleşmesi, Yatırımcı'nın Fon'a kabulünün usulüne uygun olarak tamamlanması ile Yatırımcı için yürürlüğe girecektir.		
Ek – 1 : İhraç Sözleşmesi		
İmza		Kaşe
<i>(Bir nüshası Portföy Saklayıcısı'na teslim edilecektir.)</i>		
Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu		

adına Yönetici olarak;

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Adı – Soyadı ve Unvanı :

İmza :

Kaşe :

EK 4 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

Aşağıda imzası bulunan ben, [XXX], Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") yatırım yapma ve Fon'un Katılma Payları'nı ("Katılma Payları") iktisap etme niyetinde olduğumdan aşağıdaki beyanlarımı Fon'un Kurucu'su konumundaki Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'ye sunar,

- 1) Fon Katılma Payları'nın ihracına ilişkin Fon İhraç Belgesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu ("Kurul") tarafından onaylanmasının, ihraççının veya İhraç Belgesi'nde yer alan bilgilerin Kurul tarafından tekeffülü anlamına gelmeyeceğini ve ilgili Katılma Payları'na ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Payları'nın devlet güvencesi altında olmadığını ve anaparanın yitirilmesi dâhil çeşitli yatırım riskleri içerdiğini bildiğimi,
- 3) Sermaye piyasası mevzuatında belirtilmiş olan ve "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları sağladığımı,
- 4) "Nitelikli Yatırımcı" tanımında yer alan şartları kaybettiğimde derhal Yönetici ile ilgili ve yetkili kuruluşa haber vereceğimi, bilgi vermemem durumunda sermaye piyasası mevzuatına aykırılık nedeniyle sorumlu tutulacağımı bildiğimi,
- 5) Katılma Payları'nın Nitelikli Yatırımcılar'a ihracı nedeniyle izahname düzenlenmesinin mevzuat uyarınca zorunlu olmadığını ve bu yatırımı yaparken ihraç edilen Katılma Payları ve ihraççı hakkında bilgileri ihraççıdan, Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nden ve İhraç Sözleşmesi'nden öğrenme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 6) İhraç edilen Katılma Payları'nın sağladığı haklar ve yüklediği yükümlülükler konusunda bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 7) Bu yatırıma karar vermeden önce ihraççının faaliyetleri, finansal ve hukuki durumu ve taşıdığı ekonomik riskler hakkında bilgileri ihraççıdan talep etme hakkımın olduğunu bildiğimi,
- 8) İhraççının faaliyetlerinin sona ermesi, mali yapısının bozulması, iflas etmesi gibi nedenlerle kâr payı oranı, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Payları'na ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Payları'nın piyasa riski, kâr payı oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payı'nı, ihraççıyı, piyasayı, ekonomiyi ve ülke koşullarını dikkate alarak, ihraççıdan ve diğer kaynaklardan da bilgi almak suretiyle gerekli şekilde değerlendirdiğimi ve kendi irademle yaptığım yatırım ve üstlendiğim risk nedeniyle uğrayabileceğim zarardan sorumlu olduğumu,
- 10) Kurul'un kamuyu aydınlatma ve finansal raporların hazırlanmasına ilişkin düzenlemelerinin, Katılma Payları'nı halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Payları'nın aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Payları'nın, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılar'a ihraç edilen Katılma Payları'nın ihraçtan sonra da sadece Kurucu'nun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Payları'nın herhangi bir şekilde

Nitelikli Yatırımcı olmayan birine veya Kurucu'nun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcı'ya devri hâlinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucu'ya bir sorumluluk yüklemeyeceğimi,

14) Bu beyanların tamamının doğru olduğunu ve yanıltıcı olmadığını, bu beyanı özgür iradem ile imzaladığımı,

kayıtsız, şartsız ve gayri kabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.

BEYANDA BULUNAN NİTELİKLİ YATIRIMCI:

Adı/Soyadı – Unvanı _____ :

T.C. Kimlik Numarası _____ :

Vergi Kimlik Numarası _____ :

Adresi _____ :

Tarih _____ :

İmza _____ :

EK 5 – DEVİR PROTOKOLÜ

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu**”) tarafından gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na (“**Fon**”) Yatırımcı olarak yatırım yapma niyetiyle aşağıda imzası bulunan [XXX] (“**Devralan**”) [XXX]'den (“**Devreden**”) [XXX] tarihi itibarıyla [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı satın almıştır.

Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Kurucu, Fon ve Yatırımcılar'ı arasında geçerli olan 18.05.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olma niyetinde olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

İş burada büyük harfle başlayan ancak tanımlanmamış olan terimler İhraç Sözleşmesi'ne kendilerine verilen anlamı ifade edecektir.

Yönetici'nin, Devralan'ın [XXX] [YAZI] birim Katılma Payı'nı satın alması ve İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcılar'ı adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

1. Devreden'den edindiği Katılma Payı miktarının [XXX] [YAZI] adet olacağını,
2. İhraç Sözleşmesi'nden doğan tüm yükümlülük ve sorumluluklarına uygun davranacağını;
3. Tarafına yapılacak bildirimler için aşağıdaki bilgilerimin geçerli olacağını;

Adres :

İlgili Kişi :

Faks No :

E-Posta :

kabul, beyan ve taahhüt eder.

Kurucu, Devralan'ın [XXX] [YAZI] adet Katılma Payı'nı [XXX] [YAZI] karşılığı Devreden'den devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı hâline geldiğini Fon ve mevcut Yatırımcılar adına kabul eder.

KATILMA PAYI DEVRALAN YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :

Bu Devir Protokolü Yatırımcı tarafından yukarıda belirtilen tarihte tarafların yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası Devralan'a teslim edilmiştir.

FON

**Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje
Gayrimenkul Yatırım Fonu**

adına

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

EK 6 – KATILMA PAYLARI’NIN AYNİ DEĞER KARŞILIĞINDA FON’A İADESİNE İLİŞKİN ONAY FORMU

TARİH :	
YATIRIMCI BİLGİLERİ	
İsim / Unvan	:
Adres	:
Vergi Dairesi ve Vergi No	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:
ONAYLANAN AYNİ DEĞER İŞLEMİ	
Fon’a Katılma Payı İadesi	
<input type="checkbox"/>	
<p>* Bu onay formunu imzalamakla:</p> <p>Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir proje gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (“Fon”) Yatırımcı’sı sıfatıyla;</p> <ol style="list-style-type: none">III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (“Tebliğ”) uyarınca, bir proje gayrimenkul yatırım fonu tarafından nakit dışındaki varlıklarla Fon’a katılma payı iadesi yapılmasını mümkün kılan; gayrimenkul projeleri, bu projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların Fon’a devri suretiyle aynı katılıma izin verilen unsurların (“Aynı Değer”) Fon’dan yatırımcılara devri suretiyle, Aynı Değer karşılığında Fon’a katılma payı iade edilmesine izin verilen unsurlar kapsamında, Fon’a katılma payı iadesi gerçekleştirilmesini onayladığımı,Aynı Değer karşılığında Fon’a katılma payı iadesi yapılmasının usul ve esasları ile sonucuna ilişkin olarak Fon’un Kurucu’su/Yönetici’si Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından detaylıca bilgilendirildiğimi ve,Bu onayımın hukuki sonuçları değerlendirerek verdiğimi, <p>kabul ve beyan ederim.</p>	
İmza	Kaşe

EK 7 – DAĞITIMDA İMTİYAZA İLİŞKİN BEYAN

Dağıtımda imtiyaza ilişkin bu beyanı imzalayarak yatırımcısı olduğum, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca bir proje gayrimenkul yatırım fonu olarak kurulan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ("Fon") ilişkin olarak;

1. Fon'un içtüzük, ihraç belgesi ve İhraç Sözleşmesi'nin A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz haklarına ilişkin hükümlerini inceleyerek bilgilendirildiğimi,
2. A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz tutarının hesaplanması, tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esasları içeren ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararını ve dağıtımda imtiyaz tutarının hesaplama örneğini incelediğimi ve hüküm ve koşullarını kabul ettiğimi,

Kurucu'ya ve Fon'a karşı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin Dağıtımda İmtiyazına İlişkin Esaslar:

A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkına ilişkin esaslar, Kurucu tarafından 15.05.2026 tarih ve 52 sayılı yönetim kurulu kararı ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1. Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği tarih itibarıyla, (i) Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değerinin; söz konusu Gayrimenkul Yatırımı'nın Fon Portföyü'ne alındığı tarihte, GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değerinden fazla olması ve (ii) oluşan bu değer farkının, Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın tamamının toplam Alım Bedeli tutarı ile toplam Eşik Getiri tutarının tamamını aşması şartıyla, A Grubu Katılma Payı Sahibi dağıtımda imtiyaz hakkı kazanacaktır. Aksi takdirde, diğer bir ifadeyle bahsi geçen bu iki ön koşulun birden sağlanmaması durumunda, Arazi Geliştirme Dönemi sonunda yapılacak dağıtımda A Grubu Katılma Payı Sahibi dağıtımda imtiyaz hakkı elde etmeyecektir.
2. Fon'un İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.1. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a yapılacak dağıtımda Dağıtılabılır Tutar en fazla Arazi Geliştirme Dönemi'nin sona erdiği tarih itibarıyla Fon Portföyü'nde yer alan Gayrimenkul Yatırımları'nın GYF Tebliği'ne uygun olarak alınan değerlendirme raporunda belirlenen değeri kadar olabilecektir.
3. Arazi Geliştirme Dönemi'nin sonunda Yatırım Komitesi tarafından dağıtılmasına karar verilen Dağıtılabılır Tutar, Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir ve A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkına hak kazanıp kazanmadığı aşağıdaki dağıtım anahtarına göre belirlenerek Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Katılma Payları'nın tamamını Fon'a iade etmeleri suretiyle dağıtılır:
 - (i) İlk olarak, Dağıtılabılır Tutar'ın %100 (yüzde yüz)'ü Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'na isabet eden Alım Bedeli tutarına kadar ve Fon'a iade ettikleri Katılma Payı oranları nispetinde dağıtılır.
 - (ii) İkinci olarak, (i) bendinde yapılan dağıtımdan sonra kalan Dağıtılabılır Tutar, Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a, Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'na isabet eden Alım Bedelleri için hesaplanan Eşik Getiri tutarı ödeninceye kadar dağıtılır.
 - (iii) Üçüncü olarak, (ii) bendinde yapılan dağıtımdan sonra kalan Dağıtılabılır Tutar'ın, %50 (yüzde elli)'si A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne dağıtımda imtiyaz hakkı olarak dağıtılır

ve kalan %50 (yüzde elli)'si Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Fon'a iade ettikleri Katılma Payları oranları nispetinde dağıtılır.

4. Arazi Geliştirme Dönemi sonunda yukarıdaki 3 No.lu bendin (i) ve (ii) alt bentleri uyarınca ilgili Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a ödenmesi gereken toplam tutarları karşılayacak seviyede Fon'da nakit olarak bulunması hâlinde;
 - a) Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'ın Fon'a iade ettikleri Katılma Payları'nın Fon'a iade değeri toplamı, ilgili Yatırımcılar'a İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.3 maddesi uyarınca fiilen ödenen tutarın toplamı olacaktır.
 - b) İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.3/(iii) bendi kapsamında A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne dağıtılması öngörülen dağıtımda imtiyaz tutarının, ilgili dağıtım döneminde Fon'daki mevcut nakdin yetersiz kalması nedeniyle tamamen karşılanamaması durumu oluşabilir. Bu durumda karşılanamayan bakiye tutar sonraki dağıtım dönemlerine devrecek ve sonraki dağıtım dönemlerinde oluşacak Dağıtılabilir Tutar, öncelikle devreden bakiye tutarın tamamen karşılanması amacıyla A Grubu Katılma Payı Sahibi'ne öncelikli olarak dağıtılacaktır. Şüpheyeye mahal vermemek adına A Grubu Katılma Payı Sahibi, dağıtımda imtiyaz payının yanında, İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.3. maddesi çerçevesinde yapılacak dağıtımda Yatırımcı sıfatı ile Fon'a itfa ettiği Katılma Payı oranında ayrıca hak kazanır.
 - c) Söz konusu nakit tutar, Fon'un Gayrimenkul Yatırımlar'ından elde edilen gelirlerinden karşılanabileceği gibi kısmen veya tamamen C Grubu Katılma Payı Sahipleri tarafından Proje Geliştirme Dönemi'nde Fon'a aktarılan Ödenmiş Kaynak Taahhüdü'nden karşılanması mümkündür.
5. A Grubu Katılma Payı Sahibi'nin dağıtımda imtiyaz hakkından yararlanabilmesi için İhraç Sözleşmesi'nin 12.2.1. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmiş olması gerektiğinden; söz konusu koşulların gerçekleşmemesi hâlinde, ilgili dönemin sonunda hesaplanan Dağıtılabilir Tutar Yatırım Komitesi kararı ile Yönetici tarafından Zorunlu İtfaya Tabi Yatırımcılar'a Katılma Payları oranında dağıtılır. Bu kapsamda dağıtılan tutar toplamı, ilgili Katılma Payları'nın Fon'a itfa değeri olarak kabul edilir.

Dağıtımda İmtiyaz Hakkının Hesaplama Örneği:

Gayrimenkulün Fon portföyüne alındığı tarih itibariyle:

Tarih	Değerleme Raporu Değeri (TL)	Kur	Gayrimenkul Değeri (USD)
15.05.2026	113.625.000	45,4500	2.500.000

Arazi Geliştirme Dönemi sonu itibariyle:

Tarih	Değerleme Raporu Değeri (TL)	Kur	Gayrimenkul Değeri (USD)
15.02.2029	325.000.000	65,0000	5.000.000

B Grubu Yatırımcıların pay alımları:

Tarih	Taahhüt edilen ve ödenen kaynak (USD)
15.06.2026	2.000.000

Arazi geliştirme dönemi sonu itibariyle dağıtılabılır kaynak toplamı (varsayım): 4.250.000 USD

B Grubu yatırımcıların eşik getiriri:

Toplam gün: 976 (15.02.2029 – 15.06.2026)

Yıllık USD bazlı eşik getiri oranı: %10,00

Hesaplanan dönem toplam getiri oranı: %26,74 (0,1000 / 365 x 976)

Hesaplanan toplam eşik getir: 534.795 USD (2.000.000 x 0,2674)

Dağıtım Anahtarı:

B Grubu pay sahiplerininin ödediği kaynakların iadesi: -2.000.000 USD

B Grubu pay sahiplerimin eşik getirileri: -534.795 USD

Bakiye dağıtılabılır kaynak: 1.715.205 USD

B Grubu pay sahiplerine bakiye dağıtım: -857.602 USD

A Grubu pay sahibine dağıtılcak imtiyaz: -857.602 USD

BEYANDA BULUNAN YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

Pasaport Numarası :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası:

Tarih :

İmza :

İMZA SAYFASI

FON

**Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje
Gayrimenkul Yatırım Fonu**

adına

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

KURUCU/YÖNETİCİ

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :
T.C. Kimlik Numarası :
Vergi Kimlik Numarası :
Elektronik Posta Adresi :
İmza – Kaşe :