

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

FON İHRAÇ SÖZLEşMESİ

Ocak 2026

1. TARAFLAR

İşbu Ocak 2026 tarihli Fon İhraç Sözleşmesi ("**Fon 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) Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Kurucu tarafından kurulan bir gayrimenkul yatırım Fonu olan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ("**Fon**") ve,
- c) Bu Fon İhraç Sözleşmesi'ne taraf olan, adı-soyadı/ticari unvanı, yerleşim yeri/ticari merkez adresi ve bildirimler için kullanılacak elektronik posta adresi bulunan Yatırımcı,

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

Bundan böyle Kurucu, Fon ve Yatırımcı hep birlikte "**Taraflar**" ve her biri ayrı ayrı "**Taraf**" olarak anılacaktır.

2. TANIMLAR ve YORUM KURALLARI

- 2.1. **Ek-1'de** yer alan kelime ve kavramlar, belirtilen anlamlara sahip olacaktır.
- 2.2. Yorum kuralları bakımından, **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 halinde 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 hükümleri kıyasen uygulanacaktır.

3. KONU

- 3.1. Bu Fon İhraç Sözleşmesi, GYF Tebliği'nde asgari unsurları belirlenen konularda Yatırımcı'nın ve Kurucu'nun birbirlerine ve Fon'a 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

Yatırım Hedef ve Stratejisi

- 4.1. Fon, ağırlıklı olarak, sürdürülebilir yaşam esaslı konut ve turizm projesi geliştirilmesi amacıyla Ege bölgesi başta olmak üzere yatırım komitesinin uygun gördüğü yerlerde arazi yatırımı yapar, yatırım yapılan arazilerin planlama çalışmalarını yürütür ve planlama sonrası oluşturulan parseller üzerinde belirtilen projelerin geliştirilmesini sağlar.
- 4.2. Fon, gerçekleştirdiği projelerde oluşturulan bağımsız bölümlerden, ticari alanlardan ve varsa proje kapsamında olan ya da olmayan tarım arazilerinden kira ve işletme gelirleri elde edebilir ya da bu gayrimenkullerin satışını yapabilir. Fon, bunun dışında alım – satım karı, kira ya da işletme

geliri elde etmek üzere yatırım komitesinin uygun gördüğü, GYF tebliğince izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da gerçekleştirebilir.

- 4.3.** Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde Mevzuat'ta belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır.
- 4.4.** Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerine ilişkin her türlü inşaat işlerinin, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren ve fonu temsilen kurucu ile müteahhit arasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Kurucu, müteahhidin tecrübesi ve finansal durumu ile gayrimenkul projesinin büyüklüğü ve benzeri hususları değerlendirerek müteahhidi belirler.

Yatırım Sınırlamaları

- 4.5.** Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ ve içtüzükte yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.
- 4.6.** Fon gayrimenkul portföyünün oluşturulmasını müteakip; katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşabilecek nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir. Şüpheye mahal vermemek adına; yatırımcılardan kaynak taahhütlerinin tahsili ve tahsil edilen bu kaynaklar ile gayrimenkul portföyünün oluşturulması arasında geçecek sürede, fonun nakit varlıklarının %100'ü ile Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.
- 4.7.** Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde;
- a. Nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir,
 - b. Kredi limitleri açtırabilir,
 - c. Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir,
 - d. Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir. Ancak tapu devirleri tüm alacakların tahsil edilmesini müteakip yapılır.
- 4.8.** Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı fon büyüklüğünün azami %20'si olabilir ve sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla aşağıdaki varlık ve işlemlerde değerlendirilebilir.
- a. Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
 - b. Yatırım fonu katılma payları,
 - c. Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri,
 - d. Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
 - e. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

5. RİSK BİLDİRİMİ ve BEYANLAR

Risk Bildirimi

- 5.1** Kurucu veya Fon, Fon'un önceden saptanmış belirli bir getiriye sağlayacağına dair bir garanti vermemektedir.
- 5.2** Kurucu/Yönetici kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarında ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, fonun risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur.
- 5.3** 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. Ancak Yönetici, bu görevi yerine getirirken GYF Tebliği'ne, Portföy Yönetim Tebliği'ne ve ilgili Yürürlükteki Mevzuat hükümlerine, ayrıca Bilgilendirme Dokümanları'na uygun hareket edecektir.
- 5.4** 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.

Fon'un Taşıdığı Riskler

- 5.4.** Fon'un riskleri aşağıdaki gibidir:

- a. Piyasa Riski:** Gayrimenkul, kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar nedeniyle fon portföyündeki varlıkların değerlerinde meydana gelen dalgalanmalardır. Gayrimenkul yatırım fonları ile ilgili olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşler hesaba katılmaktadır.
- b. Faiz Riski:** Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı piyasalarda ortaya çıkabilecek faiz dalgalanmaları nedeniyle toplam fon değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalardır. Faize dayalı borçlanmaların boyutunun ve ileride nakit akışı yaratacak varlıkların bugünkü değerinin hesaplaması esnasında faiz riski ön plana çıkmaktadır.
- c. Kur Riski:** Döviz kurlarındaki dalgalanmalardan kaynaklanan risktir.
- d. Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilmede yaşanabilecek zorluklar, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüşümünün zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.
- e. Finansman Riski:** Fon'un planlanan yatırımları için ihtiyaç duyacağı finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi halinde ortaya çıkan risk türüdür.
- f. 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.

- g. Yasal Risk:** Fon portföyünün oluşturulması ve katılma paylarının satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenlemelerde meydana gelen değişikliklerden Fon'un olumsuz etkilenme riskidir. Özellikle ve vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.
- h. Değerleme Riski:** Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili risktir.
- i. İhraççı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.
- j. Operasyonel Risk:** Fon'un ve yapılan gayrimenkullerin yatırımlarının 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.
- k. Proje Riski:** 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 portföyünde bulunan varlıkların piyasa koşullarındaki değişiklikler veya talep yetersizliği nedeniyle öngörülen sürede ve beklenen fiyatta satılamaması riskidir. Söz konusu durum, fonun likidite seviyesini ve getiri elde etme süresini olumsuz yönde etkileyebilir.
- m. Maliyet Artış Riski:** Projenin tamamlanabilmesi için ihtiyaç duyulan malzeme, iş gücü ve diğer girdilerin beklenenden daha yüksek maliyetlere ulaşması nedeniyle fonun hedeflenen bütçenin dışına çıkma riskidir. Maliyetlerdeki öngörülemeyen artışlar, projenin toplam maliyetinde yükselmeye yol açabilir ve Fon'un net getirilerini azaltabilir.

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

6. FON PORTFÖYÜ'NÜN YÖNETİMİ

- 6.1.** Yönetici, Katılma Payları karşılığı Yatırımcı'dan tahsil edilen Kaynak Taahhüdü ve Alım Bedelleri ile Yatırım Dönemi boyunca GYF Tebliği hükümlerine, Fon'un temel yatırım hedef ve stratejisi ve yatırım sınırlamalarına uygun olarak Fon Portföyü'nü oluşturacak ve yönetecektir. Fon Portföyü'nün oluşturulması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ve GYF Tebliği hükümleri uygulanacaktır.
- 6.2.** 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 ve Bilgilendirme Dokümanları'na uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir.
- 6.3.** 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.
- 6.4.** Fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyulur;
 - a.** Yöneticinin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek

işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere dayanılması ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

- b. Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, borsa tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla borsada işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.
- c. Yönetici fon adına yaptığı alım satım işlemlerinden dolayı herhangi bir ihraççı veya aracı kuruluştaki kendi lehine bir menfaat sağlarsa, bu durumun kurucuya açıklanması zorunludur. Kurucu bu durumu öğrendiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtası ile yatırımcılara bildirir.
- d. Herhangi bir şekilde yöneticinin kendine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.
- e. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.
- f. Kurucu ve yönetici fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.
- g. Kurucu ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez. Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7. FON PORTFÖYÜ'NÜN SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 7.1. Fon'un Portföyü'ndeki varlıklar Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanacaktır.
- 7.2. Yürürlükteki Mevzuat kapsamında Portföy Saklayıcısı'nın görev ve sorumluluğu altında olan tüm işlemlerden ve Yatırımcı'ya verebileceği zararlardan, Portföy Saklayıcısı sorumlu olacaktır.
- 7.3. Fon Portföyü'ndeki varlıkların saklanması hakkında Bilgilendirme Dokümanları ile Yürürlükteki Mevzuat hükümleri uygulanır.
- 7.4. Fon portföyünün saklanması aşağıdaki ilkelere uyulur;
 - a. Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy saklayıcısı, Fon'a ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtlarının tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

- b. Fon, tapuya tescil ve tescile bağılı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nın en az birer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile Yönetim Kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.
- c. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da Portföy Saklayıcısı nezdinde tutulur.
- d. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu/portföy yöneticisi tarafından Portföy Saklayıcısı'na iletilir.
- e. Yabancı sermaye piyasası araçları, saklama kuruluşu nezdinde bulunan fon adına açılan alt hesapta saklanır. "SWIFT, faks, teleks" gibi iletişim yöntemleri kullanılır.
- f. Fon malvarlığı, kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.
- g. Kurucu /Yönetici'nin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlölükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.
- h. Portföy Saklayıcısı'nın fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıkları Takasbank nezdinde ilgili fon adına açılan hesaplarda izlemesi gerekmektedir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Bu durumda dahi Portföy Saklayıcısı'nın yükümlölük ve sorumluluğu devam eder.

7.5. Portföy Saklayıcısı;

- a. Fona ait varlıkların ayrı ayrı, fona aidiyeti açıkça belli olacak, kayıp ve hasara uğramayacak şekilde saklanmasını sağlar.
- b. Belge ve kayıt düzeninde, fona ait varlıkları, hakları ve bunların hareketlerini fon bazında düzenli olarak takip eder.
- c. Fona ait varlıkları uhdesinde ve diğer kurumlardaki kendi hesaplarında tutamaz ve kendi aktifleriyle ilişkilendiremez.

7.6. Portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş, yükümlölüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Kurucu ve katılma payı sahiplerine verdiği zararlardan sorumludur. Kurucu, Portföy Saklayıcısından; Portföy Saklayıcısı da Kurucu'dan, Kanun ve Saklama Tebliği hükümlerinin ihlâli nedeniyle doğan zararların giderilmesini talep etmekle yükümlüdür. Katılma payı sahiplerinin Kurucu veya Portföy Saklayıcısına dava açma hakkı saklıdır.

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

- 7.8. Portföy Saklayıcısı, Kanun ve ilgili diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle katılma payı sahiplerine karşı sorumludur.
- 7.9. Portföy Saklayıcısı, saklama hizmetinin fonksiyonel ve hiyerarşik olarak diğer hizmetlerden ayrıştırılması, potansiyel çıkar çatışmalarının düzgün bir şekilde belirlenmesi, önlenmesi, önlenemiyorsa yönetilmesi, gözetimi ve bu durumun fon yatırımcılarına açıklanması kaydıyla fona portföy değerlendirme, operasyon ve muhasebe hizmetleri, katılma payı alım satımına aracılık hizmeti ve Kurulca uygun görülecek diğer hizmetleri verebilir.
- 7.10. Portföy Saklayıcısı portföy saklama hizmetini yürütürken karşılaşabileceği çıkar çatışmalarının tanımlanmasını, önlenmesini, yönetimini, gözetimini ve açıklanmasını sağlayacak gerekli politikaları oluşturmak ve bunları uygulamakla yükümlüdür.
- 7.11. Portföy saklama sözleşmesinde Portföy Saklayıcısı'nın Kanun ve Saklama Tebliği hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarını daraltıcı hükümlere yer verilemez.

8. FON MAL VARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

- 8.1. Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %100'dür (yüzde yüzdür).
- 8.2. Fon'dan, Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak, Yönetici'ye İlk Kapanış tarihinden itibaren Yönetim Ücreti ödenecektir.
- 8.3. Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:
- Katılma Payları ile ilgili harcamalar,
 - Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar;
 - Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
 - Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
 - Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
 - Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
 - Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
 - Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
 - Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
 - Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk lirasına çevrilerek kaydolunur.),
 - Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
 - İhraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

- Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- Merkezi Kayıt İstanbul ve Takas İstanbul'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- KAP giderleri,
- Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,
- Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

c. Gayrimenkullere ve gayrimenkul projesine ilişkin tüm harcamalar;

- Fon portföyündeki gayrimenkul projesine ilişkin tüm proje geliştirme ve inşaat maliyetleri ve bunlara ilişkin her türlü avans ödemeleri ve hak edişler,
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- Sahibi olunan gayrimenkullerin satımdan/kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, tefrişat, iç dekorasyon, alt yapı, peyzaj, ekim, dikim, hafif yapı, mobilya ve yenileme giderleri,
- Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri,
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan hizmet alınan firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- DASK ve her türlü sigorta giderleri,
- İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri ve gayrimenkullere ait elektrik, ısıtma, telekomünikasyon, doğal gaz, su ve benzeri giderler,

- Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, halkla ilişkiler, reklam, promosyon, etkinlik, sunum, seyahat, konaklama, danışmanlık, web sitesi, dijital reklam, sosyal medya ve diğer tanıtım, satış ve dağıtım giderleri,
- Arsa ve arazilere ilişkin emlak vergileri, imar, ruhsat ve diğer işlemlere ilişkin harç, vergi ve masraflar,
- Yapı denetim ücret ve harçları,
- Arazi geliştirmesi, inşaat ve imara ilişkin her türlü diğer harç, masraf ve vergi,

d. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

- Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti.

9. FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

- 9.1.** Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır.
- 9.2.** Katılma payı sahipleri paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.
- 9.3.** Fon süresinden önce; fonda geliştirilen projelerden elde edilen kira ve işletme gelirleri, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, faiz geliri vb. gelirler olması, alacakların tahsili ve sonrasında vadesi gelmiş borçların ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması durumunda, Kurucu, Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi kararıyla, oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine belirtilen esaslar çerçevesinde nakden dağıtılabilir.
- 9.4.** Fon ayrıca, bu ihraç sözleşmesinin "Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline ve Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı yapabilir.

10. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Kurucunun resmi internet sitesinden (www.omurgacap.com) duyurulacaktır.

11. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

- 11.1.** Fon tutarını temsil eden fon katılma payları Tebliğ'in ihraç ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.
- 11.2.** Fon, kaynak taahhüdünde bulunan veya pay alım talimatı veren yatırımcılardan toplanan nakit karşılığında katılma payı ihraç eder.

- 11.3. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, kaynak taahhüdü ödeme çağrılarına istinaden Kurucu'nun işbu ihraç sözleşmesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.
- 11.4. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.
- 11.5. Katılma payı alım talimatları Yönetici tarafından söz konusu alım talimatı tutarının ödendiği tarihten itibaren 3 (üç) iş günü içerisinde yerine getirilir.
- 11.6. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasındaki devri Kurucu'nun ve Yatırım Komitesi'nin onayının alınması kaydı ile mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.
- 11.7. Fonun yapacağı yatırımlar ve giderler haricinde Fonda yeterli nakit olması ve yatırım komitesinin karar alması durumunda Katılma Payları Fon'a iade edilebilir.
- 11.8. Ayrıca kurucunun başvurusu ve Yatırım Komitesi'nin onayı ile fon payları borsada işlem görebilir.
- 11.9. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, Fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.
- 11.10. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi ve Kurucu'nun Yatırım Komitesi'nin onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.
- 11.11. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucunun onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir. Borsa'da gerçekleştirilen işlemlere ilişkin usul ve esaslar saklıdır.

12. PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

- 12.1. Fonda A ve B pay grupları bulunmaktadır. A grubu imtiyazlı pay sahibi Ana Yatırımcı Mehmet Saray'ı ifade eder. B grubu pay sahibi, Fon'un ilk satış döneminden itibaren fon katılma payı alan Nitelikli Yatırımcılar'ı ifade eder.

- 12.2.** A grubu imtiyazlı pay sahibi Ana Yatırımcı Mehmet Saray; Fon'un yönetimine ilişkin olarak, yatırım komitesinin Kurucu tarafından belirlenen üyeleri dışında 3 (üç) üye belirleme imtiyazı ile Fon'da oluşan nakit fazlasının dağıtımında imtiyaza sahiptir. Arazi geliştirme dönemi ve proje geliştirme döneminde oluşacak nakit fazlasının yatırımcılara ne şekilde dağıtılacağı ve bu dağıtımlarda A grubu imtiyazlı pay sahibinin sahip olduğu imtiyazlar "Performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kâr dağıtımına ilişkin esaslar" maddesinde açıklanmıştır.
- 12.3.** Nakit dağıtıma ilişkin öngörülen imtiyazlar, nakit dağıtımı yapılmamışsa, nakit dağıtımı yapılacak döneme kadar borç olarak kalır ya da imtiyazlı pay sahibinin tercihi doğrultusunda ilgili bedelin tahakkuk ettiği dönemdeki birim pay değeri üzerinden imtiyazlı pay sahibi adına yeni pay ihracı olarak değerlendirilebilir.
- 12.4.** B grubu pay sahiplerine ilişkin özel nakit dağıtım ya da yatırım komitesinde temsilci seçme imtiyazı bulunmamaktadır.
- 12.5.** Yatırım Komitesi gerekli görmesi halinde mevcut pay sahiplerinin haklarına hâlel getirmeyecek şekilde yeni pay grupları oluşturmaya yetkilidir.

13. PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

14. GİRİŞ VE ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının alımı, satışı veya fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

15. PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KÂR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

- 15.1.** Fondan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
- 15.2.** Yatırım Komitesi'nin ön onayının alınması kaydıyla, Yönetici tarafından, Fon Süresi'nden önce alacakların tahsili ve sonrasında vadesi gelmiş borçların ödenmesi sonucu oluşan nakit fazlası (Dağıtılabilir Tutar) her hesap dönemi sonunda Yatırımcılar'a kâr dağıtımı olarak dağıtılabilir.
- 15.3.** Kâr dağıtımı aşağıdaki esaslara göre gerçekleştirilir:
- a.** Dağıtımlar yatırımcıların bireysel saklama hesaplarına yapılır.
 - b.** Yönetici, Fon'da oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine dağıtmadan önce; yatırım döneminde Fon malvarlığından yapılabilecek 2 (iki) yıllık harcamalara, proje geliştirme döneminde 3 (üç) yıllık harcamalara, işletme döneminde ise 1 (bir) yıllık harcamalara ve Fon'un diğer yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.
 - c.** Yatırımcılar tarafından yapılan her bir Kaynak Taahhüt'ü tarihinde geçerli TCMB USD satış kuru ile hesaplanacak USD tutar üzerinden hesaplanacak toplam miktar maliyet olarak dikkate alınarak, bu maliyet ile bu dönem boyunca yatırımcılara USD bazında yıllık %10 getiri sağlayacak eşik değer ile kar dağıtım tarihindeki portföy değeri arasındaki fark üzerinden belirlenecek değer artışının %50'si (yüzde ellisi), en fazla Dağıtılabilir Tutar'a eşit olacak şekilde, A grubu imtiyazlı pay sahibi Mehmet Saray'a dağıtılır.
 - d.** İkinci olarak kalan Dağıtılabilir Tutar'ın %100 (yüzde yüz)'ü bu dönemde katılma payı alan tüm yatırımcılara, katılma payı sahipliği oranına mütenasip olarak dağıtılır.

- e. Proje geliştirme döneminde ise, bu dönemde katılma payı alan yatırımcılar (kullanıcı yatırımcı) tarafından yapılan her bir kaynak taahhüdü toplamından, Fon ile geliştirici arasında yapılacak sözleşmeye istinaden fondan geliştirme bedeli olarak çıkan ödemelerin toplamı ile arazi geliştirme dönemi sonunda hesaplanan (dağıtımlar öncesi) portföy değeri düşülerek hesaplanan proje geliştirme dönemi nakit fazlasının %100'ü bir kereye mahsus olarak A grubu imtiyazlı pay sahibi Mehmet Saray'a dağıtılır.
 - f. İşletme döneminde, Dağıtılabılır Tutar, tüm yatırımcılara, katılma payı sahipliği oranına mütenasip olarak dağıtılır.
- 15.4. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluşteki hesaplarına yatırılır.
- 15.5. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.
- 15.6. Kâr payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki fon birim pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan fon toplam değerini ve fon birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

16. FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

- 16.1. Fon, kaynak taahhüdünde bulunan veya pay alım talimatı veren yatırımcılardan toplanan karşılığında katılma payı ihraç eder.
- 16.2. Fon paydaşlığından çıkış ancak; (a) Yatırımcı'nın paylarını Fon'a iade etmesiyle veya (b) Yatırım Komitesi'nin onaylayacağı diğer paydaşlara veya (c) Yatırım Komitesi'nin onaylayacağı Nitelikli Yatırımcı sıfatına haiz yeni paydaş adaylarına devretmesiyle mümkün olacaktır.
- 16.3. İlk 5 sene içerisinde fondan ayrılma Yatırım Komitesi'nin onayına tabii olacaktır.
- 16.4. Fon katılma payı ihracından sonra 24 ay boyunca pay iadesi gerçekleştirilemez. Sonraki yıllarda pay iadeleri 3 ay önceden haber verilmek koşuluyla 6 ayda bir (Mart ve Eylül ayı sonunda) yatırım komitesi onayına bağlı olarak yapılabilir. Pay iadeleri her halükârda 2. ve 6. Yıllar arasında yıllık olarak fon toplam değerinin %40'ını, sonraki yıllarda fon toplam değerinin %10'unu geçemez.
- 16.5. Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin diğer şartlara "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar" maddesinde yer verilmiştir.
- 16.6. Fon katılma paylarının fona iadesine ilişkin diğer şartlara "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul ve Esaslar" maddesinde yer verilmiştir.

17. FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

- 17.1. Fon katılma paylarının fona iadesi, yatırım komitesinin kararı ile nakdi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri yoluyla yapılabilir.
- 17.2. Katılma payının Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır.
- 17.3. Katılma payının Fona iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

18. FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

- 18.1.** Kuruluş giderleri dahil olmak üzere Fon'a ilişkin tüm giderler Fon Portföyü'nden karşılanır. Fon'dan karşılanan, Fon Yönetim Ücreti dahil olmak üzere tüm giderlerin toplamı Fon Toplam Değeri'nin yıllık %100'ünü (yüzde yüzünü) aşmayacaktır.
- 18.2.** Fon'dan, Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak, Yönetici'ye İlk Kapanış tarihinden itibaren Yönetim Ücreti ödenecektir.
- 18.3.** Yönetim ücreti aşağıdaki gibi düzenlenecektir:
- a. Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Yönetim Ücreti fon toplam değerinden bağımsız olarak 2026 yılı için asgari günlük 8.800 TL (sekizbinsekizyüz Türk lirası) artı BSMV'dir.
 - b. Fon toplam değerinin 175.000.000 TL (yüzyetmişbeşmilyon Türk lirası) – 220.000.000 TL (ikiyüzymmilyon Türk lirası) arasında olması durumunda yönetim ücreti günlük 11.450 TL (onbirbin dörtyüzelli Türk lirası) artı BSMV olacaktır.
 - c. Fon toplam değerinin 220.000.000 TL (ikiyüzymmilyon Türk lirası) – 880.000.000 TL (sekizyüzseksenmilyon Türk lirası) arasında olması durumunda yönetim ücreti günlük 21.150 TL (yirmibirbin yüzelli Türk lirası) artı BSMV olacaktır.
 - d. Fon toplam değerinin 880.000.000 TL (sekizyüzseksenmilyon Türk lirası) – 2.650.000.000 TL (ikimilyar altıyüzellimilyon Türk lirası) arasında olması durumunda yönetim ücreti günlük 24.100 TL (yirmidörtbin yüz Türk lirası) artı BSMV olacaktır.
 - e. Fon toplam değerinin 2.650.000.000 TL (ikimilyar altıyüzellimilyon Türk lirası) – 5.300.000.000 TL (beşmilyar üçyüzmmilyon Türk lirası) arasında olması durumunda yönetim ücreti günlük 34.500 TL (otuzdörtbin beşyüz Türk lirası) artı BSMV olacaktır.
 - f. Fon toplam değerinin 5.300.000.000 TL (beşmilyar üçyüzmmilyon Türk lirası) üzerine çıkması durumunda yıllık yönetim ücreti %0,25 (onbinde yirmibeş) olacaktır.
- 18.4.** Belirlenen asgari yönetim ücreti (8.800 + BSMV) ile yukarıda belirlenen portföy büyüklüğü baremleri ve bunlara karşılık gelen günlük yönetim ücretleri her yılın ilk gününden 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 artırılacaktır. Örnek olarak 2026 yılında 880.000.000 TL portföy büyüklüğü için günlük 21.150 TL + BSMV yönetim ücreti alınırken 2026 için (Yİ-ÜFE + TÜFE)/2 %25 olarak gerçekleşmiş olduğu varsayımıyla 2027 yılı için 1.100.000.000 TL portföy büyüklüğü için günlük 26.438TL + BSMV yönetim ücreti alınacaktır. Öyle ki 2026 yılında 880.000.000 TL için alınan yönetim ücreti oranı ile 2027 yılında 1.100.000.000 TL için alınacak yönetim ücreti oranı aynı olmalıdır.
- 18.5.** Fon yönetim ücreti her ay sonunu izleyen 3 (üç) İş Günü içinde (Yönetici ile varsa dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre) Yönetici'ye ve varsa dağıtıcıya fondan ödenir.
- 18.6.** Tahakkuk eden yönetim ücretinin tahsili için 18.5 maddesinde öngörülen son ödeme günü itibarıyla Fon'da yeterli nakit bulunmaması nedeniyle temerrüde düşülmesi halinde; tahsilat tarihi ve fatura tarihi arasında oluşan TÜİK Yurtiçi Üretici ve Tüketici Fiyat endekslerinin ortalama değişimi oranında temerrüt faizi, temerrüde düşülmüş tutar için ayrıca tahakkuk ettirilerek faturalandırılır. Şüpheyeye mahal vermemek adına; örnek olarak Nisan ayında 100.000 TL temerrüde düşülen bir fatura, haziran ayında ödendiye ve bu 2 ay içerisindeki endeks artışlarının

ortalaması %5 olduysa 5.000 TL temerrüt faizi tahakkuk ettirilecektir. Ancak bu sürede endekslerin ortalaması azalmış ise herhangi bir temerrüt faizi tahakkuk ettirilmeyecektir.

18.7. Yönetim Ücreti'ne ilişkin BSMV ve varsa diğer vergiler de dahil olmak üzere tüm masraflar Fon tarafından karşılanır.

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

19.1. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projenin her bir birimine ilişkin arsa payları, ilgili birimlerin tekil değerleri üzerinden hazırlanacak değerlendirme raporu ile tespit edilip yatırım komitesi kararı ile kurucunun web sitesinde ilan edilecektir. Kullanıcı yatırımcılarla yapılacak sözleşmelerde toplam alım bedeli ve ödeme planının yanı sıra yatırımcının kullanımına tahsis edilecek ünitenin arsa payı da belirtilecektir. Yapılacak ödemelerin sonucunda kullanıcı yatırımcıların elde edecekleri pay adetlerinin ihraç edilecek toplam pay adedine oranı olarak hesaplanacak arsa payının başta belirlenen arsa payına eşit ya da yaklaşık olmasını sağlayabilmek için, yatırımcılarla yapılacak sözleşmelerde ve satışla ilgili alınacak yatırım komitesi kararında belirtilmek koşuluyla her bir yatırımcı için ödeme planı uyarınca yapılacak ödemelerde, hesaplanacak sabit birim pay değeri üzerinden katılma payı alım satımı yapılması mümkündür.

19.2. Yine yatırımcılar arasında adaleti sağlamak ve başta belirtilen arsa paylarına uyumu gözetmek için yatırımcılarla yapılacak sözleşmelerde ve satışla ilgili alınacak yatırım komitesi kararında belirtilmek koşuluyla her bir yatırımcı için ödeme planı uyarınca yapılacak ödemelerde enflasyon vb. endeksler ile güncellenecek birim pay değerleri ile katılma payı alım satımı yapılması da mümkündür.

20. YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

20.1. Yatırımcıların talep etmesi halinde, yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan değerlendirme raporları eklenerek yatırımcılara sunulur. Değerleme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

20.2. Yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca Tebliğ'de belirtilen usul ve esaslar kapsamında KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.

20.3. Savaş, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, sermaye piyasası araçlarının ilgili olduğu piyasanın kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar gibi olağanüstü olayların ortaya çıkması durumlarında, söz konusu olaylarla ilgili olarak, Tebliğ'in 30'uncu maddesindeki esaslar çerçevesinde nitelikli yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtası ile bilgi verilir.

20.4. Kurucu, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgileri ve varsa değerlendirme raporlarını, varsa söz konusu yatırımlarla fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirir.

20.5. Bunlar dışında, Yatırımcı'nın bilgilendirilmesine ilişkin Bilgilendirme Dokümanları, bu ihraç Sözleşmesi'nin diğer hükümleri ile GYF Tebliği hükümleri saklıdır.

21. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

İhraç Sözleşmesi'nin Değiştirilmesi

21.1. İhraç Sözleşmesi'nde yapılabilecek değişikliklerin,

- a) Yatırımcılar'ın Fon'a yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olmasını gerektirecek;
- b) Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu/Yönetici lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer veren;
- c) İspat külfetini Yatırımcı'ya yükleyen kayıtlara yer veren;

nitelikte olması 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.

21.2. Fon'un KAP sayfasında bu İhraç Sözleşmesi'nin bir örneğine yer verilir. İhraç Sözleşmesi şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme de KAP'ta ilan edilecek ve Portföy Saklayıcısı'na gönderilecektir.

Bilgilendirme Dokümanları'nın Değiştirilmesi

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

22. FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

22.1. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

22.2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

22.3. Fonun tasfiyesinde ayni paylaşım da yapılabilir.

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

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

22.6. Yatırım Komitesi'nin talebiyle Fon'un tasfiye edilmesine yönelik bir yatırımcı toplantısı düzenlenebilir. Bu toplantıda, yatırımcıların çoğunluğunun ve Yatırım Komitesi'nin kararı ile Fon tasfiye edilebilir. Yatırım Komitesi'nin ön onayı ile, Yatırımcılar, gerçekleştirilecek yatırımcı toplantısında fondaki gayrimenkullerin satılarak bedellerinin yatırımcılara payları oranında dağıtılmasına ya da fondaki mülklerin ayni olarak yatırımcılara devrine karar verebilirler.

22.7. İhraç Sözleşmesi'nde Tasfiye Dönemi'ne ilişkin gerçekleştirilen diğer düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, Fon'un sona ermesi ve Fon Portföyü'nün tasfiyesi konusunda Bilgilendirme Dokümanları ile hükümleri doğrudan; Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri ise kıyasen uygulanır.

23. EKLER

23.1. 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: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

Ek-4: Devir Protokolü Taslağı

24. İMZA

24.1. Bu İhraç Sözleşmesi Yatırımcı tarafından,

- i. İmza Sayfası'nda belirtilen tarihte veya,
- ii. Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı Formu'nda belirtilen tarihte veya,
- iii. Devir Protokolü'nde belirtilen tarihte,

Taraflar'ın yetkili temsilcileri tarafından imzalanarak 1 (bir) nüshası 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 Mehmet Saray’a tahsisli olarak ihraç edilecek olan ve Yatırım Komitesi’nin, Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 (üç) üyesi dışında, 3 (üç) üyesini belirleme ve görevden alma imtiyaz hakkını haiz pay grubunu ifade eder.
A Grubu Katılma Payı Sahibi	:	A Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcı’yı ifade eder.
ABD Doları	:	Amerika Birleşik Devletleri yasal para birimini ifade eder.
Alım Bedeli	:	Pay Alım Talimatı veren herhangi bir Yatırımcı’nın İhraç Sözleşmesi veya Yatırımcı Sözleşmesi’nde belirlenen koşullara uygun olarak, fiilen Fon’a aktardığı ödemeyi veya aynı bedelde Fon’a devrettiği İştirak Payı’nın değerini ifade eder.
Arazi Geliştirme Dönemi	:	Fon kuruluşu ile başlayıp Fon’daki proje arazisinin imar planlarının onaylanması ve buna bağlı olarak Fon’daki proje arsasının değerlemesinin yeniden yapılması ile sona erecek olan dönemi ifade eder.
B Grubu Katılma Payı	:	İlk Kapanış’tan itibaren fon katılma payı alan Nitelikli Yatırımcılar’ı ifade eder.
B Grubu Katılma Payı Sahibi	:	B Grubu Katılma Payı’na sahip olan Yatırımcılar’ı ifade eder.
Bilgilendirme Dokümanları	:	Fon’un İçtüzük ile İhraç Belgesi’ni ifade eder.
Dağıtılabilir Tutar	:	Fon Süresi’nden önce alacakların tahsili ve sonrasında vadesi gelmiş borçların ödenmesi sonucu oluşan Fon’da oluşan nakit fazlasını ifade eder.
Denetçi	:	Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek veya herhangi bir değişiklik yapılması Yatırım Komitesi kararına bağlı olan, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız denetim ve serbest muhasebeci mali müşavirlik şirketini ifade eder.
En Uygun Haberleşme Vastası	:	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 Resmi 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.

- Eşik Getiri** : Her bir B Grubu Katılma Payı Sahibi özelinde ayrı ayrı takip edilecek olan ve B Grubu Katılma Payı Sahibi'nin farklı tarihlerde yaptığı (kısımlar halinde yapılabileceği de dikkate alınarak) Kaynak Taahhüdü ödemelerinin ve Alım Bedeli ödemelerinin ilgili Ödeme Tarihi'nden 1 (bir) İş Günü önce açıklanan TCMB ABD Doları döviz satış kuruna bölünmesi sonucunda ulaşılan ABD Doları cinsinden tutarlar toplamının Fon'dan yapılan dağıtımlar ile ilgili B Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcı'ya geri ödendiği tarihe kadar, yıllık %10 (yüzde on) faiz oranı uygulanarak hesaplanan bileşik getiriye ifade eder.
- Finansal Raporlama Tebliği** : 30.12.2013 tarih ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan, 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 Fon 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 Süresi** : İçtüzük ve 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 dahil Fon'a birebir gerçek maliyet değeri üzerinden yansıtılacak olan İçtüzük ve İhraç Sözleşmesi'nde belirtilen giderleri ifade eder.
- 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.
İhraç Sözleşmesi	: GYF Tebliği'nde belirlenen asgari içeriğe uygun olarak hazırlanan Fon ile Yatırımcılar arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen standart sözleşmeyi ve buna ilişkin 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 resmi tatil günleri hariç olmak üzere) faaliyet göstermek üzere açık bulunduğu günleri ifade eder.
İşletme Dönemi	: Fon portföyündeki gayrimenkul projesinin Yapı Kullanma İzni'ni alması ile başlayıp Fon'un tasviyesine kadar olacak olan dönemi ifade eder.
İştirak Payı	: GYF Tebliği'nde yer alan anlamını ve buna ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmi Makamlar tarafından bu konuya ilişkin yapılan yorumlar ve duyuruları ile bununla ilgili olarak zaman zaman yürürlüğe konulan ve yerini alan düzenlemelerde yer alan tanımını 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.
Kaynak Taahhüdü	: Yatırımcı'nın Fon'dan Katılma Payı sayın alması amacıyla Yatırımcı tarafından nakden ödeneceği veya karşılığı İştirak Payı'nın devredileceği taahhüt edilmiş olan kaynağı ifade eder.
Kullanıcı Yatırımcı	: Arazi Geliştirme Dönemi'nden sonra Fon katılma payı alacak yatırımcıları 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 dahil 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 kişileri ve bunlara ilişkin tadil, değişiklik, ek, konsolidasyon, yenileme ve yeniden düzenlemeyi, SPK ve/veya diğer Resmi 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.
- Proje Geliştirme Dönemi** : Arazi geliştirme döneminin sona ermesi ile başlayıp Fon’daki gayrimenkul projesinin Yapı Kullanma İznini alması ile sona erecek olan dönemi 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 artmasına veya yatırımı üzerindeki kontrolünün ciddi şekilde olumsuz yönde etkilenmesine neden olan beklenmeyen ve önemli bir olumsuz etki yaşamasını ifade eder. Bu çerçevede, aşağıdaki durumlar Önemli Olumsuz Etki’ye yol açabilir:
- Fon’un yatırım stratejisinde daha riskli varlıklara yönelinecek değişiklikler yapılması,
 - Fon’un yönetimi veya Yatırım Komitesi’nin oluşumunda Kontrol değişikliğine yol açacak değişikliklerin gerçekleştirilmesi,
 - Fon’a İlişkin Giderler’e yeni kalemler eklenmesi,
 - Fon toplam gider oranının arttırılması,
 - Yönetim Ücreti’nin artırılması veya hesaplanma yönteminin Yatırımcılar’ın aleyhine sonuç doğurabilecek şekilde değiştirilmesi,
 - Performans ücretinin artırılması,
 - Fon’dan yapılacak dağıtımlara ilişkin şartların, Yatırımcı’nın değişiklik öncesindeki durumuna göre daha kötü hale gelmesi,

- viii. Fon'da mevcut olan Yatırımcı itfa haklarının kısıtlanması,
- ix. Katılma Payları'nın devrinin ağırlaştırılması,
- x. Fon'un raporlama ve şeffaflık yükümlülüklerinin azaltılması,

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.

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.

Yatırım Dönemi : İlk Kapanış'tan itibaren Proje Geliştirme Dönemi'ne kadar olan süreyi ifade eder.

Yatırım Komitesi : GYF Tebliği uyarınca gerekli olan ve Bilgilendirme Dokümanları ile Yatırımcı Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar dahilinde Kurucu tarafından kurulan yatırım komitesini ifade eder.

Yatırımcı : Fon'dan Katılma Payları satın alarak Fon'a katılan ve İhraç Sözleşmesi ve Yatırımcı Sözleşmesi'nin tarafı olan yatırımcıyı ifade eder.

Yatırımcı Sözleşmesi : Fon ile Yatırımcılar arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen Bilgilendirme Dokümanları ve İhraç Sözleşmesi'nde yer verilmeyen hususların düzenlendiği standart sözleşmeyi ve buna ilişkin değişiklik ve eklemeler yapan veya onun yerine geçen tadilleri ve düzenlemeleri ifade eder.

Yatırımcı Toplantısı : Yatırımcılar'ın karar almak üzere bir araya geldiği toplantıyı ifade eder.

- Yönetici** : Fon'un yöneticisi olan Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'yi ifade eder.
- Yönetim Ücreti** : Aşağıda belirtilen Fon'un yönetim hizmetleri ile ilgili olarak Fon Portföyü'nden karşılanacak olan ücreti ifade eder:
- a. Fon'un yönetilmesi,
 - b. İtfa ve ihraç taleplerinin yönetilmesi,
 - c. Fon'un idaresi, muhasebesi ve ödemelerinin gerçekleştirilmesi,
 - d. Fon'un raporlamalarının yapılması,
 - e. Yatırımcı ilişkilerinin yürütülmesi,
 - f. SPK ile ilişkilerin yönetilmesi,
 - g. Fon Portföyü'nün sürekli izlenmesi,
 - h. Yatırım amaç ve stratejisine göre Fon'un idare ve yönetimi ile ilgili gerekli olabilecek diğer hizmetler.

2. Yorum Kuralları

- 2.1.** Herhangi bir yükümlülüğün belirli bir zamanda veya tarihte ifa edilmesinin şart koşulması halinde ilgili zaman veya tarih söz konusu yükümlülüğün ifasının esaslı bir koşulunu teşkil eder.
- 2.2.** Sözleşme eklerinin ve belgelerin içeriği bütünün ayrılmaz bir parçasını teşkil eder ve atıf suretiyle bütüne dahil 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 haleflerini de içerir ve herhangi bir Resmi Makam ile ilgili olarak yapılan atıflar bunun görev ve yetkilerini üstlenen haleflerini de kapsar.
- 2.5.** 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

YATIRIMCI BİLGİLERİ		
İsim / Unvan	:	
Adres	:	
Vergi Dairesi ve Vergi No	:	
Telefon	:	
Elektronik Posta	:	
YATIRIMCI KATEGORİSİ		
Bireysel Nitelikli Yatırımcı ☐		Kurumsal Nitelikli Yatırımcı ☐
TALEP ŞEKLİ		
Kaynak Taahhüdü ile Pay Alımı ☐		Pay Alım Talimatı ile Pay Alımı ☐
ÖDEME ŞEKLİ		
Nakit ☐		İştirak Payı ☐
(Bu bölüm sadece kaynak taahhüdünde bulunan yatırımcılar tarafından doldurulacaktır)		
Kaynak Taahhüdü Tutarı	_____ (yazı ile) –	ABD Doları TARİH – KAŞE – İMZA
(Bu bölüm sadece pay alım talimatında bulunan yatırımcılar tarafından doldurulacaktır)		
Pay Alım Talimatı	_____ (yazı ile) –	TL TARİH – KAŞE – İMZA
* Bu formu imzalamakla: Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde bir girişim sermayesi 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 Kaynak Taahhüdü veya Pay Alım Talimatı'nı imzalayarak Fon'un Kurucu ve Yöneticisi Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Fon ve Fon yatırımcıları arasında imzalanmış Ocak.2026 tarihli İhraç Sözleşmesi'nin tarafı haline geldiğimi; Kaynak Taahhüdü'nde bulunmam durumunda İhraç Sözleşmesi'ne uygun olarak alım talimatı vererek işbu Kaynak Taahhüdü tutarının tamamını veya bir kısmını; Pay Alım Talimatı'nda bulunmam durumunda ise yukarıda yer alan tutarın tamamını, Yönetici tarafından İhraç Sözleşmesi uyarınca yapılan Ödeme Çağrısı üzerine İhraç Sözleşmesi'nde belirlenen süre ve koşullara uygun olarak yerine getireceğimi ve Ek'li nitelikli yatırımcı beyanının doğruluğunu kabul, beyan ve taahhüt ederim.		

EK 3 – NİTELİKLİ YATIRIMCI BEYANI

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

- 1) Fon Katılma Paylarının 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 Paylarına ilişkin bir tavsiye niteliğinde olmadığını bildiğimi,
- 2) İhraç edilen Katılma Paylarının 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 Paylarının Nitelikli Yatırımcılara 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 Paylarının 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 faiz, anapara ödemesi vb. gibi ihraç edilen Katılma Paylarına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda haklarımı TTK, İcra İflas Kanunu, TBK ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde aramam gerektiğini bildiğimi,
- 9) Katılma Paylarının piyasa riski, faiz oranı riski, likidite riski, ülke riski ve geri ödememe riski gibi çeşitli riskler içerebileceğini, bu riskleri ilgili Katılma Payını, 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 Paylarını halka arz etmeksizin ihraç eden ihraççılar bakımından sınırlı olduğunu, ihraççı hakkında bilgi almak istediğimde ihraççıya başvurmam gerektiğini bildiğimi,
- 11) Satın aldığım Katılma Paylarının aktif veya likit bir ikincil piyasasının bulunmadığını bildiğimi,
- 12) Nitelikli Yatırımcılara ihraç edilme zorunluluğu bulunan Katılma Paylarının, halka arz tanımı kapsamına girebilecek şekilde yeniden satılamayacağını bildiğimi,
- 13) Nitelikli Yatırımcılara ihraç edilen Katılma Paylarının ihraçtan sonra da sadece Kurucunun onayına bağlı olarak Nitelikli Yatırımcılar arasında tedavül edebileceğini, Nitelikli Yatırımcılar dışındaki kişilere satılamayacağını bildiğimi, satın aldığım Katılma Paylarının herhangi bir şekilde Nitelikli

Yatırımcı olmayan birine veya Kurucunun onayı bulunmaksızın bir Nitelikli Yatırımcıya devri halinde sorumluluğun tarafıma ait olacağını ve bu nedenle Kurucuya 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 4 – DEVİR PROTOKOLÜ

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nın III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (“**Kurucu**”) tarafından girişim sermayesi 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 [•] (“**Devralan**”) [•]'den (“**Devreden**”) [•] tarihi itibarıyla [•] [YAZI İLE] birim Katılma Payı satın almıştır.

Devralan, aşağıda yer alan imzası ile Kurucu, Fon ve Yatırımcıları arasında geçerli olan Ocak.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.

Yöneticinin, Devralanın [•] [YAZI İLE] birim Katılma Payını satın alması ve İhraç Sözleşmesi'ne Taraf olmasını Fon'un Yatırımcıları adına kabul etmesi durumunda, Devralan;

1. Devredenden edindiği Katılma Payı miktarının [•] [YAZI İLE] adet olacağını ve varsa Devredenin Ödenmemiş Kaynak Taahhüdüne dayanan alım yükümlülüğünü, devraldığı Katılma Payları ile orantılı şekilde devraldığını,
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, Devralanın [•] [YAZI İLE] adet Katılma Payını [•] [YAZI İLE] karşılığı Devredenden devraldığını ve İhraç Sözleşmesi'nin Taraf'ı haline 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 Devralana teslim edilmiştir.

FON

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

KURUCU/YÖNETİCİ

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

İMZA SAYFASI

FON

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

Özgün Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

adına

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

KURUCU/YÖNETİCİ

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

YATIRIMCI

Adı/Soyadı – Unvanı :

T.C. Kimlik Numarası :

Vergi Kimlik Numarası :

Elektronik Posta Adresi :

İmza – Kaşe :