

**OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ BELGESİ  
TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 14/01/2022 tarih ve 12233903-315.04-15826 sayılı izin doğrultusunda, Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin;

- i. Başlığı,
- ii. "Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)" bölümü,
- iii. "Fon Unvanı" bölümü,
- iv. "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi" bölümü,
- v. "Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar" bölümü
- vi. "Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi" bölümü,
- vii. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümü,
- viii. "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar" bölümü,
- ix. "Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar" bölümü,
- x. "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümü,
- xi. "Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş" bölümü,
- xii. "Varsa Kar Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümü,
- xiii. "Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dâhil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)" bölümü,
- xiv. "Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi" bölümü

aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

<u>ESKİ METİN:</u>	<u>YENİ METİN:</u>
<b>İhraç Belgesi Başlığı</b>  OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU "OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR	<b>İhraç Belgesi Başlığı</b>  OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU "OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÇATI GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR
<b>Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)</b>  Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.	<b>Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)</b>  Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti <b>10.000.- TL (Onbin Türk Lirası)</b> 'dir.
<b>Fon Unvanı</b>  Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	<b>Fon Unvanı</b>  Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. <b>Çati</b> Gayrimenkul Yatırım Fonu



OMURGA GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Kayıt No: V.G. 042 035 6781  
Mehmet FAKTİN  
Yön. Kurulu Başkanı  
Öğüt ROŞBAY  
Yön. Kurulu Üyesi



### Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi

Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:

#### 1. Mehmet Erkin – Yönetim Kurulu Başkanı

Mehmet Erkin, 1986 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1988 yılında Case Western Reserve University’de İnşaat Mühendisliği konusunda yüksek lisans yaptı ve 2000 yılında Harvard Business School’da Advanced Management Programı’nı tamamladı. Kariyerinin ilk 23 yılında Tekfen Holding A.Ş.’nin Türkiye, Suudi Arabistan ve Almanya’daki çeşitli şantiye ve şirketlerinde yöneticilik yaptı. Mayıs 2011 sonunda Tekfen Holding A.Ş. Başkan Yardımcısı ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı iken görevini sonlandırarak, Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’nin kurucu ortaklarından biri oldu. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Başkanlığına getirildi.

#### 2. Oğuz Kösebay – Genel Müdür

Oğuz Kösebay, profesyonel kariyerine 1996 yılında Tekfen İnşaat ve Tesisat’ta proje mühendisi olarak başladı. 1997 yılında İTÜ Çevre Mühendisliği Bölümü’nü tamamladı. 2000 yılında Tekfen Emlak Geliştirme Grubu’nun kuruluşu ile birlikte grubun çeşitli projelerinde görev aldı. 2006 – 2011 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’de görev yaptı. Eylül 2011’de Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’ye katıldı. Buradaki görevinin yanı sıra 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlüğü’ne getirildi.

#### 3. Tamar Demir Yazgöl – Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

Tamar Demir Yazgöl, 2003 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi’ni tamamladı. Yüksek Lisansını 2006 yılında İ.T.Ü. Proje ve Yapım Yönetimi bölümünde tamamladı. 2004 yılında Oda Tasarım Şirketi’nde proje tasarım mimarı olarak kariyerine başladı. Konsept geliştirmeden uygulama aşamasına kadar çeşitli proje tasarımları ve çizimleri gerçekleştirdi.

### Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi

Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:

#### 1. Mehmet Erkin – Yönetim Kurulu Başkanı

Mehmet Erkin, 1986 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1988 yılında Case Western Reserve University’de İnşaat Mühendisliği konusunda yüksek lisans yaptı ve 2000 yılında Harvard Business School’da Advanced Management Programı’nı tamamladı. Kariyerinin ilk 23 yılında Tekfen Holding A.Ş.’nin Türkiye, Suudi Arabistan ve Almanya’daki çeşitli şantiye ve şirketlerinde yöneticilik yaptı. Mayıs 2011 sonunda Tekfen Holding A.Ş. Başkan Yardımcısı ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı iken görevini sonlandırarak, Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’nin kurucu ortaklarından biri oldu. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Başkanlığına getirildi.

#### 2. Oğuz Kösebay – Genel Müdür

Oğuz Kösebay, profesyonel kariyerine 1996 yılında Tekfen İnşaat ve Tesisat’ta proje mühendisi olarak başladı. 1997 yılında İTÜ Çevre Mühendisliği Bölümü’nü tamamladı. 2000 yılında Tekfen Emlak Geliştirme Grubu’nun kuruluşu ile birlikte grubun çeşitli projelerinde görev aldı. 2006 – 2011 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’de görev yaptı. Eylül 2011’de Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.’ye katıldı. Buradaki görevinin yanı sıra 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlüğü’ne getirildi.

#### 3. Tamar Demir Yazgöl – Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Uzman

Tamar Demir Yazgöl, 2003 yılında İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi’ni tamamladı. Yüksek Lisansını 2006 yılında İ.T.Ü. Proje ve Yapım Yönetimi bölümünde tamamladı. 2004 yılında Oda Tasarım Şirketi’nde proje tasarım mimarı olarak kariyerine başladı. Konsept geliştirmeden uygulama aşamasına kadar çeşitli proje tasarımları ve çizimleri gerçekleştirdi.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Etiler Cad. No:14 Kat:5 Kat:5  
34405 Kağıthane / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Kısmi T.C. Vatandaş / T.C. Vatandaş  
Mehmet ERKİN  
Yön. Kurulu Başkanı  
Oğuz KÖSEBAY  
Gen. Müdür



2007 -2013 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.'de birçok projenin geliştirme, tasarım, uygulama ve pazarlama aşamalarında çeşitli pozisyonlarda görev aldı. Mart 2013'te Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.'ye katıldı. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Araştırma Birimi uzmanı pozisyonuna getirildi. 2016 yılında gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olarak yatırım komitesinde görev almaya başladı.

2007 -2013 yılları arasında Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.'de birçok projenin geliştirme, tasarım, uygulama ve pazarlama aşamalarında çeşitli pozisyonlarda görev aldı. Mart 2013'te Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.'ye katıldı. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Araştırma Birimi uzmanı pozisyonuna getirildi. 2016 yılında gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olarak yatırım komitesinde görev almaya başladı.

#### 4. Sinan Yöney – (Yatırım Komitesi Üyesi)

1998 Robert Kolej mezunu olup 2002 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Lisans ve 2006 yılında University Of Virginia da Yüksek Lisans yapmıştır. Gedaş A.Ş.'de gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak iş hayatına başlamış, 2006 yılında Dubai Holding bünyesinde Uluslararası Projelerden Sorumlu Müdür olarak görev almış, 2009 yılında ABD Dubai ve Suudi Arabistan'lı yatırımcılar adına Dubai International Financial Center bünyesinde, Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulması, fonun yatırımcılara tanıtılması ve potansiyel projelerin değerlendirilmesinden sorumlu yönetici olarak çalışmış, 2010 yılından bu yana gayrimenkul geliştirme ve danışmanlık konularında hizmet veren Revo Invest firmasının kurucu ortağıdır. 2019 yılından bu yana Aura Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde çeşitli Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Fon'larının kuruluş ve yönetiminde görev almıştır.

#### Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar

Fonun amacı İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin büyükşehirlerinde hastaneler, konut, ofis, cadde dükkân, avm, lojistik, sanayi, öğrenci evi, bakım evi vb. tüm gayrimenkul segmentlerinde kullanıma hazır gayrimenkullere, arsalara ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak suretiyle kira ve sermaye kazancı elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da yapabilir, her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

#### Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar

Fonun amacı, anlaşmalı müteahhitlerden (ya da diğer toplu konut mal sahiplerinden) toplu iskontolu alımlar ya da taksitle alım müşterilerinin yönlendirdiği gayrimenkullerin tekil alımı ve bu gayrimenkullerin taksitli satışı ve kiralanması yöntemi ile bireysel konut kullanıcılarına pazarlanması suretiyle kazanç elde etmektir. Fon bu amaç dâhilinde III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) izin verilen diğer gayrimenkul yatırımlarını da yapabilir, her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, satın almayı veya satmayı vaat edebilir.



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:18 Kat:5 Kat:5 Kat:5  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Eğilim No: 542 039 9801  
Mehmet ERGİN  
Yönl. Kurulu Başkanı  
Öğretmen KÖSEBAY  
Yönl. Kurulu Üyesi



Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı da gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjoktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dâhil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

Gayrimenkul ve gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İktüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.

**Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi**

Şirket,

- a) Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Şti.'den risk yönetimi,
- b) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den fon değerlendirme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmetlerini almaktadır.

Fon, portföye alınacak ve/veya portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerinin tespiti için Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından hizmet alır.

Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurul'a gönderir. Değerleme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde;

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı da gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjoktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dâhil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

Gayrimenkul ve gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İktüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.

**Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi**

Şirket,

- a) Risk Yazılım Teknolojileri Ltd. Şti.'den risk yönetimi,
- b) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den fon değerlendirme ve muhasebe kayıtlarının tutulmasına ilişkin olarak fon hizmet birimi hizmetlerini almaktadır.

**Bunların dışında,**

- i. Satın alınacak gayrimenkullerin bulunması,
  - ii. Söz konusu gayrimenkullerin taksitle satışının yapılması veya kiralanması,
  - iii. Gayrimenkullerin bulunduğu tesis ve mülklerin yönetimi ve işletilmesi,
  - iv. Tüm bu hizmetlerin sağlanması için internet platformunun ve bulut yazılım hizmetlerinin sağlanması,
- hususlarını içeren danışmanlık hizmetleri alabilecektir. Fon, söz konusu maddede ifade edilen hususlar dışında ilave hizmetler de alabilir.

Fon, portföye alınacak ve/veya portföydeki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerinin tespiti için Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından hizmet alır.

Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir



OMURCA GAYRİMENKUL YATIRIM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Bağlar Cad. No: 14 Kat: 10. Kat  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Kağıthane V.D. 041 039 9041  
Mehmet ERGİN  
Yönl. Kurulu Başkanı  
Öğür KÖSEBAY  
Yönl. Kurulu Üyesi



- Fon portföyüne uygun yatırımların dâhil edilmesi,
- Fon portföyünün geliştirilmesi,
- Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,
- Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak; hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri gerekli işlemler için; dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. Portföydeki gayrimenkuller için gerekli olabilecek bakım, onarım, tadilat işlerini müteahhitler aracılığı ile yaptırabilir.

değerleme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurul'a gönderir. Değerleme kuruluşu seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde;

- Fon portföyüne uygun yatırımların dâhil edilmesi,
- Fon portföyünün geliştirilmesi,
- Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,
- Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak; hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri gerekli işlemler için; dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir. Portföydeki gayrimenkuller için gerekli olabilecek bakım, onarım, tadilat işlerini müteahhitler aracılığı ile yaptırabilir.

#### Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon Birim Pay Fiyatı, günlük olarak açıklanır. Bu açıklanan fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı, fon katılma paylarının satış başlangıç tarihini takip eden ilk 3 (üç) ay içinde **her işgünü**, sonrasında her **hafta haftanın** ilk iş günü, katılma payının fona iadesinde esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı, **Mart, Haziran, Eylül ve Aralık** aylarının son iş gününe denk gelen günlerde hesaplanır. Fon fiyatının ilan edilme günü; hesaplama gününü takip eden bir sonraki iş günüdür.

Fon alım satım talimatı dönemleri ve bunların gerçekleşme tarihleri "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde detaylı açıklanmıştır.

#### Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon Birim Pay Fiyatı, günlük olarak açıklanır. Bu açıklanan fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı, fon katılma paylarının satış başlangıç tarihini takip eden ilk 2 (iki) ay içinde **1 pay 1,000 TL olmak üzere sabit olarak belirlenmiştir. Sonrasında ise her ayın** ilk iş günü açıklanır. Katılma payının fona iadesinde esas teşkil edecek Fon Birim Pay Fiyatı ise, **Haziran ve Aralık** aylarının son iş gününe denk gelen günlerde hesaplanır. Fon fiyatının ilan edilme günü; hesaplama gününü takip eden bir sonraki iş günüdür.

Fon alım satım talimatı dönemleri ve bunların gerçekleşme tarihleri "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde detaylı açıklanmıştır.



OMURCA GAYRİMENKUL VE SERMAYESİ PORTFÖY YATIRIM A.Ş.  
Sakarya Cad. No:14 Kat:10 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
34406 Kat:10 Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Nispetiye V.D. 042 039 97 97  
Mehmet ERKİN  
Yönl. Kurulu Başkanı  
Oğuz ADİBAY  
Yönl. Kurulu Üyesi



### Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %40'dır.

Fon'un toplam gider oranı içerisinde kalmak kaydıyla, Fon yönetim ücreti, fon toplam değeri 100.000.000 TL (Yüz milyon Türk Lirası)'na ulaşana kadar aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde sabit günlük olarak Kurucu'ya ödenir. 100.000.000 TL'yi geçtikten sonra, fon büyüklüğü üzerinden yıllık %0,5 (yüzde sıfır virgöl beş) günlük olarak % 0,00137 (milyonda bir virgöl otuzyed) + BSMV tutarı ödenir.

Fon Toplam Değeri	0 – 10.000.000 TL	10.000.001 – 50.000.000 TL	50.000.001 – 100.000.000 TL
Günlük Yönetim Ücreti	500 TL + BSMV	1400 TL + BSMV	2000 TL + BSMV

Sabit olarak belirlenen yönetim ücreti, 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 fark oranı (Yİ-ÜFE +TEFE /2) kadar artırılacaktır.

Yönetim ücreti aylık olarak her ayın ilk 3 (üç) işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar:

- Fon'a ilişkin kuruluş masrafları ve Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta giderleri,
- Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,

### Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı %30'dur.

Yönetim Ücreti fon toplam değerinin 25.000.000 TL (Yirmibeş milyon Türk Lirası) altında günlük 1.395 TL (Binüçyüzdoksanbeş Türk Lirası)+ BSMV olacak şekilde sabittir. Fon toplam değeri 25.000.000 TL (Yirmibeş milyon Türk Lirası) – 50.000.000 TL (Elli milyon Türk Lirası) arasında olması durumunda fon toplam değerinin 50.000.000 TL'ye (Elli milyon Türk Lirası) ulaştığında yönetim ücreti günlük 2.740 TL (İkibinyediyüz kırk Türk Lirası) + BSMV olacak şekilde, fon toplam değeri 50.000.000 TL (Elli milyon Türk Lirası) – 200.000.000 TL (İkiyüz milyon Türk Lirası) arasında ise fon toplam değerinin 200.000.000 TL'ye (İki yüz milyon Türk Lirası) ulaştığında yönetim ücreti günlük 5.480 TL (Beşbindört yüzseksen Türk Lirası) + BSMV olacak şekilde oransal olarak artacaktır. Fon toplam değerinin 200.000.000 TL (İkiyüz milyon Türk Lirası) üzerine çıkması durumunda yıllık yönetim ücreti %1 (yüzde bir) olacaktır.

Fon Toplam Değeri	0 – 25.000.000 TL	25.000.001 – 50.000.000 TL	50.000.001 – 200.000.000 TL
Günlük Yönetim Ücreti	1.395 TL + BSMV	1.395 – 2.740 TL + BSMV	2.740 – 5.480 TL + BSMV

Fon toplam değerinin 200.000.000 TL (İkiyüz milyon Türk Lirası) büyüklüğe kadar sabit olarak belirlenen yönetim ücreti, 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 fark oranı (Yİ-ÜFE +TÜFE /2) kadar artırılacaktır.

Yönetim ücreti aylık olarak her ayın ilk 3 (üç) işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek



MURGA GAYRİMENKUL VE SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Kağılar Cad. No: 14 Kağıthane / Beşiktaş  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Kağıthane V.D. 642 039 9725

Mehmet ERKİN  
Yönl. Kurulu Başkanı

Öğür KÖSEBAŞ  
Yönl. Kurulu Üyesi



- d) Alınan kredilerin faizi ve diğer finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- f) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- h) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- ı) Fon kuruluşuna ilişkin olanlar dahil hukuki ve mali danışmanlık giderleri, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, vb. ücretler,
- i) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- j) Portföye alınan veya portföyden satılan yahut kiralandan gayrimenkullere ilişkin ödenen komisyon ve diğer masraflar, (söz konusu işlemler gerçekleşmez ise sadece değerlendirme işlemleri için ödenen masraflar)
- k) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve diğer masraflar,
- l) Fon portföyündeki varlıklara ilişkin pazarlama, reklam, satış, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım ve dağıtım giderleri,
- m) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin işletme, aidat, elektrik/doğalgaz ve benzeri hizmet bedelleri, bina ortak gideri, güvenlik, temizlik, genel idare, işletme ve benzeri hizmetleri için ödenen ücretler,
- n) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bakım, onarım, projelendirme ve tadilat giderleri,
- o) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin mühendis, teknik güvenlik, vergi danışmanlık ve benzeri hususlarda alınacak teknik danışmanlık giderleri,
- ö) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- p) Otel, öğrenci yurdu, AVM, hastane vb. yatırımların işletilmesi için anlaşma yapılan işletme şirketlerine ödenen ücretler

yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar:

- a) Fon'a ilişkin kuruluş masrafları ve Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta giderleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Alınan kredilerin faizi ve diğer finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- f) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- h) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- ı) Fon kuruluşuna ilişkin olanlar dahil hukuki ve mali danışmanlık giderleri, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, vb. ücretler,
- i) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- j) Portföye alınan veya portföyden satılan yahut kiralanan gayrimenkullere ilişkin ödenen komisyon ve diğer masraflar. (söz konusu işlemler gerçekleşmez ise sadece değerlendirme işlemleri için ödenen masraflar), **kiraçı yönetimi hizmetleri.**
- k) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve diğer masraflar ile fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar
- l) Fon portföyündeki varlıklara ilişkin pazarlama, reklam, satış, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım ve dağıtım giderleri,
- m) Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarına ilişkin işletme, aidat, elektrik/doğalgaz ve benzeri hizmet bedelleri, bina ortak gideri, güvenlik, temizlik, genel idare, işletme ve benzeri hizmetleri için ödenen ücretler,



ORJUGA GAYRİMENKUL VE SERMAYE  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Nispetiye Cad. No:14 Kağıthane / İstanbul  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Kağıthane V.D. 042 339 9001

Polshaupt E. R. (1979)  
v. 1.0. Karlsruhe, BRG.

Öğüt KÖSEBAY  
Yük. Kurulda Üyesi







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.

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar maddesinin 3a fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

**Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği dönemlerde satım taleplerine karşılık gelen tutar en son hesaplanan fon toplam değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı alarak aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama**

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.

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar maddesinin 3a fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin (BİAŞ) Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi



OMURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Bağlar Cad. No:14 Kağıthane / İstanbul  
34406 Kağıthane / İstanbul  
Eğitme No: 542 039 91 61

Mehmet ERGİN  
Yönl. Kurul Üyesi

Öğür NÖSEBAY  
Yönl. Kurul Üyesi



**hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.**

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin (BİAŞ) Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

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.

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.

#### **Fon Katılma Payı Alım Esasları**

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri **Kurucu onayı** ile 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.

**Borsa'da gerçekleştirilen işlemlere ilişkin usul ve esaslar saklıdır.**

#### **Fon Katılma Payı Alım Esasları**

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alım satımına esas ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının satış başlangıç tarihinden itibaren ilk 2 aylık dönemde, 2. Ayın son işgünü dâhil olmak üzere, fon katılma payı alımı **1 pay 1.000 TL (Bin Türk Lirası) olarak sabit fiyat üzerinden her iş günü gerçekleşecektir. 2 aylık dönemin sonrasında, fon katılma payları alımı her ayın ilk iş günü hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat üzerinden gerçekleşir. Yatırımcılar her ayın ilk iş günü akşam saat**



MURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Nispetiye Cad. No: 16 Kat: 9. Kat  
34405 Nispetiye / İSTANBUL  
Bağlıcahanı Y.G. 552 030 9000  
Mehmet ERKİTİ  
Yön. Kurulu Başkanı  
Oğuz KÖSERAY  
Yön. Kurulu Üyesi



Fon katılma paylarının satış başlangıç tarihinden itibaren ilk 3 aylık dönemde, 3. Ayın son işgünü dâhil olmak üzere, fon katılma payı **alımı ilan edilen fiyat üzerinden (ilk iş günü 1.000 TL olmak üzere)** her işgünü gerçekleşecektir. 3 aylık dönemin sonrasında, fon katılma payları alımı her **haftanın** ilk iş günü hesaplanan ve bir işgünü sonra ilan edilen fiyat üzerinden gerçekleşir. Yatırımcılar her **haftanın** ilk iş günü akşam saat 16:00'a kadar verdikleri alım talimatları ile bir işgünü sonra alış işlemi yapabilirler. **Haftanın** ilk iş günü saat 16:00'dan sonra verilen alım talimatları ise takip eden haftanın ilk iş günü hesaplanacak fiyat ile takip eden iş günü gerçekleştirilecektir.

#### **Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından nakit olarak tahsil edilmesi veya aynı olarak gerçekleştirilmesi esastır.

Alım talimatı nakit olarak tahsil edilecek ise, bu tutara denk gelen pay sayısı talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır ve söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen ilk işgününde katılma payı alımı gerçekleştirilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar Kurucu'nun talimatı doğrultusunda bireysel saklama hizmeti veren kuruluş bünyesinde açılan saklama hesaplarında tutulur. Yatırımcının tercihi doğrultusunda, yatırımcı adına herhangi bir nemalandırma olduğu takdirde nemalandırılan tutar katılma payı alımına dâhil edilmez.

Alım talimatı aynı olarak gerçekleştirilecek ise, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Yatırımcı tarafından karşılanır, fon portföyünden karşılanamaz. İhraç edilecek katılma payı adedinin

16:00'a kadar verdikleri alım talimatları ile takip eden işgünü alış işlemi yapabilirler. **Aynı** ilk iş günü saat 16:00'dan sonra verilen alım talimatları ise takip eden **ayın** ilk iş günü hesaplanacak fiyat ile takip eden iş günü gerçekleştirilecektir.

#### **Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından nakit olarak tahsil edilmesi veya aynı olarak gerçekleştirilmesi esastır.

Alım talimatı nakit olarak tahsil edilecek ise, bu tutara denk gelen pay sayısı talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır ve söz konusu fiyatın hesaplanmasını izleyen ilk işgününde katılma payı alımı gerçekleştirilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar Kurucu'nun talimatı doğrultusunda bireysel saklama hizmeti veren kuruluş bünyesinde açılan saklama hesaplarında tutulur. Yatırımcının tercihi doğrultusunda, yatırımcı adına herhangi bir nemalandırma olduğu takdirde nemalandırılan tutar katılma payı alımına dâhil edilmez.

Alım talimatı aynı olarak gerçekleştirilecek ise, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Yatırımcı tarafından karşılanır, fon portföyünden karşılanamaz. İhraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı karşılığında fona devredilemez.



MURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
FONDASI PORTFÖY FONU A.Ş.  
Bağlar Cad. No: 14 Kat: 4 / Beşiktaş / İstanbul  
34400 Kat: 4 / Beşiktaş / İstanbul  
Kırtane V.D. 542 030 900  
Mehmet ERGİN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Öğür ROŞBAY  
Yönetim Kurulu Üyesi



hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı karşılığında fona devredilemez.

#### Fon Katılma Payı Satım Esasları

Yatırımcılar Fon'a yaptıkları yatırım tutarının yıllık %20'sini aşmayacak şekilde satım talimatı verebilirler. Katılma payı satım talimatı, talimatın verilmesini takip eden üçüncü hesaplamada bulunacak fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır.

#### Satım Bedellerinin Ödeme Esasları

- 01 Ocak – 31 Mart döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Eylül ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 3. iş günü yerine getirilir.
- 1 Nisan - 30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Aralık ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.
- 1 Temmuz – 30 Eylül döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Mart ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 3. iş günü yerine getirilir.
- 1 Ekim- 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları ise, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

Satım Talimatı Verilme Dönemleri	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay	Satım Talimatı Gerçekleşme Tarihi
----------------------------------	--	---	-----------------------------------

#### Fon Katılma Payı Satım Esasları

Yatırımcılar satın aldıkları katılma payları için bir yıl boyunca Fon'a iade talimatı veremezler. Yatırımcılar bu süreyi geçen katılma paylarının tutarının yıllık %20'sini aşmayacak şekilde satım talimatı verebilirler. Katılma payı satım talimatı, Satım Bedellerinin Ödeme Esasları'nda belirtilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplanır.

#### Satım Bedellerinin Ödeme Esasları

- 01 Ocak – 30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Aralık ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. iş günü yerine getirilir.
- 1 Temmuz – 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. iş günü yerine getirilir.

Satım Talimatı Verilme Dönemleri	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Satım Talimatı Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. iş günü	T+ 5. iş günü
1 Temmuz - 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. iş günü	T+ 5. iş günü



OMURGA GAYRİMENKUL VE YATIRIM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Etiler Cad. No:14 Beşiktaş / İstanbul  
34490 Kağıthane / 15140 BUL  
Kuşatma V.U. 042 039 00 01  
Mehmet ERGİN  
Yön. Kurulu Başkanı  
Öğür RÖSEBAY  
Yön. Kurulu Üyesi



	Hesaplama Tarihi	Fiyatı Açıklama Tarihi	
1 Ocak – 31 Mart	Eylül ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 3. işgünü
1 Nisan - 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 3. işgünü
1 Temmuz - 30 Eylül	Mart ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 3. işgünü
1 Ekim – 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 3. işgünü

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile Kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Katılma payının Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, yukarıda belirtilen takvime uygun olarak, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Katılma payının Fona iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

#### Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

#### Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

İtimat Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile Kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Katılma payının Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, yukarıda belirtilen takvime uygun olarak, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller için gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Katılma payının Fona iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

#### Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

Katılma payı alım ve katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı alım ve katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

#### Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



MURGA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Kavimler Caddesi No:14 Kat:10. Kat  
34400 Beşiktaş / İSTANBUL  
Sicil No: 27.482/03200000  
Mehmet ERKİN  
Gen. Kurul Başkanı  
İlgiz KÖSEBAY  
Yat. Kurul Üyesi



**Varsa Kar Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Katılma payı sahiplerine kar dağıtılabilir. Dağıtılacak olan kar, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut katılma paylarının tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Katılma payı sahiplerine fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Yatırım Komitesi kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kar dağıtılabilir olup, kar dağıtım kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilecektir.

Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki fon birim pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve fon birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.

Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

**Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dâhil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)**

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon'un yıllık ortalama toplam değerine göre üst sınırı yıllık %40 (yüzde kırk)'dır.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan günlük ortalama fon toplam değerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir.

**Varsa Kar Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar**

Katılma payı sahiplerine kar payı dağıtımı olmayacaktır.

Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

**Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dâhil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)**

Fondan karşılanan, yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon'un yıllık ortalama toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30 (yüzde otuz)'dır.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan günlük ortalama fon toplam değerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade



M. MURAT GAYRİMENKUL YATIRIM SİS-  
TİMYENİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Paçalar Cad. No:14 Kat:10/10. Kat:10/10  
34406 Kağıthane / İSTANBUL  
Kırtane V.D. 542 535 121  
Mehmet ERKUT  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Oğuz KÖSEBAŞ  
Yönetim Kurulu Üyesi



