

# **GLOBAL MD PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TORKAM 42.CADDE TİCARİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ**

## **MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:**

**1.1.** Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Torkam 42.Cadde Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

## **1.2. Bu içtüzükte;**

- a) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. “KURUCU”,
- b) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. “YÖNETİCİ”,
- c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “PORTFÖY SAKLAYICISI”,
- ç) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Torkam 42.Cadde Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu “FON”,
- d) Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “TEBLİĞ”,
- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği “YATIRIM FONU TEBLİĞİ”,
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği “PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”,
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “SAKLAMA TEBLİĞİ”,
- ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği”,
- h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu “KGK”,
- j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları “TMS/TFRS”,
- k) Sermaye Piyasası Kurulu “Kurul”,
- l) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri “Nitelikli yatırımcı”,
- m) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- n) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “Takasbank”,

o) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu,

ö) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,

olarak ifade edilecektir.

## **MADDE 2- FONUN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ BİLGİLERİ:**

**2.1.** Fon’un adı Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. Torkam 42.Cadde Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.

Fon’un yönetim adresi; Yeşilce Mah.Eski Büyükdere Cad.No:65 K:1 Pk.34418 KAĞITHANE İSTANBUL’dur.

**2.2.** Kurucu’nun;

Unvanı; Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi; Yeşilce Mah.Eski Büyükdere Cad.No:65 K:1 Pk.34418 KAĞITHANE İSTANBUL

İnternet Sitesi: [www.globalmdportfoy.com.tr](http://www.globalmdportfoy.com.tr)

**2.3.** Yönetici’nin;

Unvanı; Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi; Yeşilce Mah.Eski Büyükdere Cad.No:65 K:1 Pk.34418 KAĞITHANE İSTANBUL

İnternet Sitesi: [www.globalmdportfoy.com.tr](http://www.globalmdportfoy.com.tr)

**2.4.** Portföy Saklayıcısı Kuruluşun;

Unvanı; Takasbank - İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

İnternet Sitesi: [www.takasbank.com.tr](http://www.takasbank.com.tr)

## **MADDE 3- FON SÜRESİ:**

**3.1.** Fon’un süresi tasfiye dönemi dâhil ilk katılma payı satışının gerçekleştiği tarihten başlamak üzere 7 (Yedi) yıldır. İlk katılma payı satışının yapıldığı tarihin beşinci yıldönümünde Fon’un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki (2) yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer. Fon süresi Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3 sayılı Tebliğ) ve Fon İçtüzüğü’nün ilgili hükümleri çerçevesinde değiştirilebilir.

**3.2.** Fon süresi, bu içtüzüğün fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

## **MADDE 4- FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI:**

4.1. Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 (onmilyon) TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların yönetici tarafından Tebliğin 19. maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

4.2. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

4.3. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziken teslim edilemez.

4.4. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

4.5. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

#### **MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:**

5.1. Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur.

Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir. İhtiyaç halinde başka bir portföy yönetim şirketinden veya gayrimenkul portföy yönetim şirketinden portföy yönetim hizmeti alınabilir.

5.2. Fon nezdinde Portföy Yönetim Tebliği'nde aranan şartları haiz en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ile Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve Kurucu bünyesindeki bir değerlendirme uzmanından oluşur. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

5.3. Fon hizmet birimi Global MD Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında fon raporlarının, fonun mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde fon müdürü ve fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir

sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurula bildirilir.

**5.4.** Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. md'ne göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde- katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin kurucu tarafından alınan her tür karar onaylı olarak kurucunun "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), kurucu tarafından tutulur. Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

**5.5.** Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

**5.6.** Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Sermaye Piyasası Kanunu, Bankalar Kanunu, TTK, VUK ve Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, kurucunun ve yöneticinin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

**5.7.** Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

**5.7.1.** 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 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.

**5.7.2.** Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

**5.7.3.** Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur

**5.7.4.** Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

**5.7.5.** Herhangi bir şekilde yöneticinin kendisine 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.

**5.7.6.** Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

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

**5.7.8.** Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

**5.8.** Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır

**5.9.** Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

**5.9.1.** Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan 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.

**5.9.2.** Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilirler. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

**5.9.3.** Kurucu, portföy yöneticisi 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.

## **5.10. Risk Yönetim Sistemi**

### **5.10.1. Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler**

Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tüm risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile

diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetimi sistemi oluşturulmuştur.

İç kontrol sisteminin fonların mevzuata uyum kontrollerini yerine getirmesini engelleyebilecek tüm risklerin tespit edilmesi ve önlenmesi faaliyetleri risk yönetimi sisteminin kapsamına dahil edilmiştir.

Gayrimenkul yatırımları ile ilgili olarak finansman riski ve likidite riskine ilişkin maruz kalılabilecek riskler, fon portföyüne uygulanan stres testleri ile ölçülerek bu riskler karşısında alınabilecek önlemler belirlenir.

Stres testi, piyasada meydana gelen beklenmedik ve olağandışı gelişmelerin fon toplam değerine olan etkilerini analiz etmeye yarayan tekniklerin tümünü ifade etmektedir. Stres testi, normal şartlar altında dikkate alınmayan, ancak olumsuz piyasa koşullarında önemi artan, olağandışı korelasyon değişiklikleri, olumsuz piyasa koşullarında ortaya çıkan likidite ve finansman riskleri üzerine odaklanmaktadır.

Stres testi senaryoları piyasalar ve diğer çevresel faktörlerde meydana gelen olağandışı değişiklikleri yansıtacak şekilde seçilir. Fonun yatırım stratejisi ve risk profiline bağlı olarak fon toplam değeri üzerinde etkisi olabilecek faktörlerin değişimine ilişkin senaryolar oluşturulur.

Stres testleri değerlendirme dönemlerinde düzenli olarak gerçekleştirilerek, stres test sonuçları üst yönetime sunulur. Stres test sonuçlarına ilişkin her türlü bilgi ve belge Kurucu nezdinde saklanır.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Yönetici'nin yönetim kurulu kararı ile belirlenir.

Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

#### **5.10.2. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:**

Kurucu risk yönetimi konusunda RİSK YAZILIM TEKNOLOJİLERİ DAN.EĞ.TİC.LTD.ŞTİ'nden hizmet almaktadır. Kurucu gerekli görmesi halinde ve Kurul'un uygun görüşüyle hizmet aldığı kuruluşu değiştirebilir veya kendi bünyesinde bir Risk Yönetim Birimi oluşturabilir. Kurucu bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli risk kontrolüne ilişkin işlemleri yerine getirebilecek bilgi ve tecrübe düzeyi ile Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ile Türev Araçlar Lisansına sahip olup, söz konusu personel, fonların risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulanması ile sorumludur.

Risk Yönetimi Birimi'nin temel görev, yetki ve sorumlulukları aşağıda sıralanmıştır:

Risk Yönetimi Sisteminin Görevleri;

- a) Kurucu'nun faaliyetlerinin ve yönetimi altında tuttuğu fonların maruz kalabileceği riskleri tespit etmek,

- b) Risklerin ölçüm yöntemlerini ve bu kapsamda kullanılacak risk ölçüm modelini bağlı olduğu yönetici ile birlikte belirleyerek yönetim kuruluna sunmak, yönetim kurulunca onaylanan risk ölçüm modelini uygulamaya koymak, değişen faaliyet ve piyasa koşulları çerçevesinde modeli düzenli olarak gözden geçirmek ve varsa modelde gerekli görülen değişiklik taleplerini bağlı olduğu yöneticiye iletmek,
- c) Yönetim Kurulunca belirlenen risk limitlerine uyulup uyulmadığını günlük olarak izlemek ve limit aşımalarını bağlı olduğu yöneticiye aynı gün içinde raporlamak, gerekli hallerde limitlerde piyasa ve kurum koşullarına uygun değişikliklerin yapılmasını istemek,
- ç) Günlük olarak tüm işlemlerden kaynaklanan riskleri takip etmekle, söz konusu risklere, risklerin olası sonuçlarına ve alınması gereken önlemlere ilişkin günlük olarak bağlı olduğu yöneticiye; haftalık olarak da Yönetim Kurulu'na elde edilen sonuçları iletmek,
- d) Kurucu'nun mali durumu açısından olağandışı sonuçlar doğuracak herhangi bir durumun varlığının tespit edilmesi halinde hazırlayacağı raporu en kısa zamanda yönetim kuruluna sunmak.
- e) Kurucu'nun sermayesinin, Kurul'un belirlediği sermaye yeterlilik oranına uyumunu takip etmek,
- f) Senaryo analizleri ile beklenmeyen olayların Şirket faaliyetlerine etkisi analiz edilerek, risklerin olası sonuçları ve alınması gereken önlemlerle ilgili bilgi vermek,
- g) Gayrimenkul yatırımları ile ilgili olarak finansman riski ve likidite riskine ilişkin maruz kalılabilecek riskler, fon portföyüne uygulanan stres testleri ile ölçülerek bu riskler karşısında alınabilecek önlemlerin belirlenmesi.

## **MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:**

**6.1.** Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır.

**6.2.** Fon, tapuya tescil, ve tescile bağlı 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 saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

**6.3.** Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

**6.4.** Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından portföy saklayıcısına iletilir.

**6.5.** 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 saklayıcısının 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.

**6.6.** Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

#### **MADDE 7- FONUN TEMSİLİ:**

Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye devredebilir. Ancak, fonun kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiye, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki aşağıdaki işlemler yönetim kurulu kararı ile yapılır.

- a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,
- b) Unvan değişikliği,
- c) Portföy yöneticisi ve portföy saklayıcısı değişikliği,
- d) Fon toplam gider oranı değişikliği ve yatırımcılardan tahsil edilen komisyonlarda değişiklikler,
- e) Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin önemli nitelikteki değişiklikler
- f) Fon kurucu değişikliği,
- g) Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ'ın ilgili piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında yapılacak işlemlerin genel gerekçesinin belirlenmesi,
- h) Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi
- i) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- j) Promosyon kampanyası düzenlenmesi.
- k) Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler

#### **MADDE 8- FONUN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ:**

**8.1.** Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; esas olarak Torkam 42. Cadde Projesinde yer alan ticari gayrimenkullere, satın alma, satma, kiralama, kiraya verme ve satın almayı veya satmayı vaad etmeye yönelik sözleşmeler yoluyla yatırım yapılmasıdır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda kar dağıtımını yapmayı hedeflemektedir.

**8.2.** Ayrıca fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

**8.2.1.** Alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad ve/veya taahhüt edebilir.

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

**8.2.3.** Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

**8.2.5.** Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

**8.2.6.** Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

**8.2.7.** Fon gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz. **Şu kadar ki Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.**

**8.2.8.** Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a)Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

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

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

ç)Devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

d)Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

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

## **MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:**

**9.1.** Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

- b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- ç) Yatırım fonu katılma payları,
- d) Repo ve ters repo işlemleri,
- e) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,
- f) Varantlar ve sertifikalar,
- g) Takasbank para piyasası işlemleri,
- ğ) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- h) İkraz iştirak senetleri,
- ı) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Söz konusu varlıkların yönetiminde aşağıdaki yatırım limitlerine uyulur.

**9.2.** Fon portföyünde yer alabilecek varlık ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| <b>VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ</b>                                                                                            | <b>Asgari%</b> | <b>Azami %</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gayrimenkul Yatırımları ve Gayrimenkul Sertifikaları                                                                   | 80             | 100            |
| Kamu ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları                                                                            | 0              | 20             |
| Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler                                                                                        | 0              | 20             |
| Aktif toplamının en az %75'i Yerli ve/ veya Yabancı gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık payları         | 0              | 20             |
| Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler                                                                                      | 0              | 20             |
| İpoteğe Dayalı /İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler                                                                      | 0              | 20             |
| Kira Sertifikaları                                                                                                     | 0              | 20             |
| Gelir Ortaklığı Senetleri                                                                                              | 0              | 20             |
| Gelire Endeksli Senetler                                                                                               | 0              | 20             |
| Kamu Dış Borçlanma Araçları (Eurobond)                                                                                 | 0              | 20             |
| Ters Repo İşlemleri                                                                                                    | 0              | 10             |
| Takasbank Para Piyasası İşlemleri                                                                                      | 0              | 10             |
| Yatırım Fonu Katılma Payları, Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları, Diğer Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Katılma Payları | 0              | 20             |
| Ortaklık Payları                                                                                                       | 0              | 20             |
| Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)                                                                                | 0              | 10             |
| Varant ve Sertifikalar                                                                                                 | 0              | 10             |

**9.3.** Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

**9.4.** Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

**9.5.** Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

**9.6.** Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

- a) Portföylere borsa dışı varlık ve işlemler dahil edilebilir. Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar -nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.
- b) Borsa dışında taraf olunan işlemler- nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.
- c) Borsa dışı türev araç ve swap sözleşmelerinin;
  - 1. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,
  - 2. Karşı tarafının Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.1)'nin 32'nci maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
  - 3. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
  - 4. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
  - 5. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.

Kur riskinden korunma amacı taşıyan işlemler, ilave açık pozisyon ve/veya piyasa riski yaratmaması koşuluyla riskten korunma olarak değerlendirilebilir.

**9.7.** Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

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

#### **MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:**

**10.1.** "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurul düzenlemeleri ve bu içtüzükte belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

**10.2.** "Fon Toplam Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

**10.3.** Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. Fon'un devamı süresince alınan bedelsiz hisse senetleri, temettü, faiz ve kâr payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dahil edilir.

**10.4.** Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan ve

fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespiti asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

**10.5.** Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Söz konusu değerlemelere dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler ile değerlendirme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır. Fon portföyünde yer alan diğer varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

**10.6.** Fon Portföyünde yer alan varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

**10.7.** Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS hükümleri dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

**10.8.** Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve yılda en az bir kere olmak üzere hesaplanır.

**10.9.** Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

**10.10.** 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, değerlendirme esaslarının tespiti hususunda kurucunun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

## **MADDE 11- KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİ İLE NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA KATILMA PAYI DEVRİ:**

**11.1.** Bu içtüzükte belirtilen esaslar çerçevesinde katılma paylarının pazarlama ve dağıtım/satış kurucunun yanı sıra kurucu ile sözleşme imzalanması ve ihraç belgesinde unvanlarına yer verilmesi suretiyle gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip satış personeli tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.

**11.2.** Katılma paylarının satış/pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır.

Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından kurucu ile katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş müteselsilen sorumludur.

**11.3.** Kurucu tarafından katılma paylarının Kanunun 13'üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

**11.4.** Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

**11.5.** Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

**11.6.** Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

**11.7.** Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla da fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Ancak kurucu tarafından fona avans tahsis edilmiş ise bu tutar karşılığında kurucu portföyüne alınan katılma payları fonun kuruluşundan itibaren bir yıl süre ile bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

**11.8.** Katılma paylarının asgari elde tutma süresi 3 yıldır. Katılma paylarının 3 yıldan önce fona iadesinde **%10 oranında** çıkış komisyonu uygulanır. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.

**11.9.** 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 kurucuya iletilmesi ve kurucunun 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.

## **MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:**

**12.1.** Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

**12.2.** Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı

sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

**12.3.** Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir.

**12.4.** Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek fon yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Alınan kredilerin faizi,
- 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 ödemeleri,
- g) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
- 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) Değerleme kuruluşlarına ödenecek değerleme raporu ücretleri ile diğer danışmanlık ücretleri,
- i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, tapu harçları ve benzeri gider ve ücretler
- j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme ve iyileştirme giderleri,
- k) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- l) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- m) Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri,
- n) Noter ücretleri,
- o) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- ö) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri

**12.5.** Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere ihraç belgesinde yer verilmektedir.

**12.6.** Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir.

**12.7.** Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir.

**12.8.** Kurucu ve portföy yöneticisi tarafından dönem sonlarında veya katılma paylarının fona iade edildiği tarihlerde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen gelir, satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücretinin katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür. Kurulun performansa dayalı ücretlendirme esaslarına ilişkin düzenlemeleri bu fonlar için uygulanmaz.

### **MADDE 13- FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:**

**13.1.** Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) yıllık finansal tablolar ise bağımsız denetime tabidir.

**13.2.** Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ile gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan değerleme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ve değerleme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

**13.3.** Fona ilişkin 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, Kurula yapılacak bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.

**13.4.** Kurul ücretine esas üçer aylık dönemlerde hesaplanacak fon toplam değerleri dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca fon süresi sonunda da fiyat raporu hazırlanır ve bu maddede belirtilen sürede Kurula gönderilir.

**13.5.** Fon, Finansal Raporlama Tebliği'nin 11'inci, 12'nci ve 13'üncü maddelerinde düzenlenen finansal raporları hazırlamakla birlikte bu raporları kamuya açıklama, ilan ve bildirim yükümlülüklerinden muaftır.

**13.6.** Fiyat raporları Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerleme esaslarına uygun olarak hazırlanır. Fiyat raporlarının hazırlanmasında en son tarihli finansal tablolarında yer alan veriler kullanılır.

**13.7.** Nitelikli yatırımcılara yönelik yapılan tanıtımlar hariç olmak üzere fona ilişkin olarak kamuya yönelik her ne suretle olursa olsun reklam ve ilan verilemez.

**13.8.** Kurul gerektiğinde, Tebliğ'de yer alan sürelerle bağlı olmaksızın Fon hakkında bilgi verilmesini isteyebilir.

**13.9.** 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, değerleme esaslarının tespiti hususunda kurucu yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esasları gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurula ve portföy saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

**13.10.** Kurucu ve portföy yöneticisi gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgileri, varsa söz konusu yatırımlarla fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırım yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirir.

**13.11.** Kurucu, \_ hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerleme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

**13.12.** Fon, periyodik raporlarının ve finansal tablolarının hazırlanması ile bunların Kurula ve nitelikli yatırımcılara bildirimini hususlarında Kurulun, yatırım fonlarının finansal raporlama esaslarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

#### **MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI:**

##### **14.1. Genel Esaslar**

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere ve belirtilecek tarihlerde başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil 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.

Alım satım esaslarının detaylarına fon ihracı için hazırlanacak ihraç belgesinde yer verilir.

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.

##### **14.2. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay değeri açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

#### **MADDE 15- FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ:**

**15.1.** Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, Mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir.

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

**15.3.** Tasfiyenin sona ermesi üzerine, Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet, kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir, bu durum Kurul'a bildirilir.

**15.4.** Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

#### **MADDE 16- DİĞER HÜKÜMLER:**

**16.1.** Bu İçtüzükte hüküm bulunmayan konularda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişikliklerinde yer alan hükümler uygulanır.

**16.2.** Nitelikli yatırımcılara yönelik yapılan tanıtımlar hariç olmak üzere fona ilişkin olarak kamuya yönelik her ne suretle olursa olsun reklam ve ilan verilemez. Fonların kuruluşu öncesinde, potansiyel nitelikli yatırımcıların belirlenmesi amacı ile yapılacak toplantılar bu madde kapsamında değerlendirilmez.

**16.3.** Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışında bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 28/6/2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)'nde düzenlenen nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.

**16.4.** İhraç belgesine ilişkin olarak bu içtüzük ve Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde 22/6/2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1) hükümleri kıyasen uygulanır.

**Bu içtüzük hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri arasında bir uygunsuzluk olduğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır ve bu içtüzükteki düzenleme herhangi bir değişiklik, bildirim ve onaya tabi olmadan kendiliğinden ortadan kalkar. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.**