

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
KONUT ALFA KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine ve münhasıran bu Fon için düzenlenmiş İcazet Belgesi'nde yer verilen esaslara göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralar, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslara göre, İslâmi finans prensiplerine uygun faaliyetlerin gerçekleştirildiği gayrimenkuller ile söz konusu gayrimenkullere dayalı haklardan ve faizsiz para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU"/YÖNETİCİ",
- b) Türkiye İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- c) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- ç) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- d) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- e) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- f) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- g) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği"
- ğ) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- h) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- ı) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
- i) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS"
- j) Sermaye Piyasası Kurulu "Kurul"
- k) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI" ⁽³⁾
- l) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
- m) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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 bölümleri, 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları "GAYRİMENKUL YATIRIMI",

n) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

o) İslami Standartlar ve Finans Prensipleri kapsamında; Fon portföyüne alınabilecek varlık ve işlem türü hakkında icazet veren merci “**DANIŞMA KURULU**”

p) Kurucu tarafından belirlenen ve Fon’un İslami finans prensiplerine uygunluğu konusunda görüşüne başvurulacak kurumlar ve/veya kişiler tarafından işbu fonun İslâmî finans prensiplerine uygunluğuna dair düzenlenen belge “**İCÂZET BELGESİ**”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

2.1. Fon'un adı; Aura Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.

Fon'un yönetim adresi; Büyükdere Cad. Levent Loft Residence No:201 D:130 Şişli İstanbul

2.2. Kurucu'nun;

Ünvanı; AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Merkez Adresi; Büyükdere Cad. Levent Loft Residence No:201 D:130 Şişli İstanbul

2.3. Yönetici'nin;

Ünvanı; AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Merkez Adresi; Büyükdere Cad. Levent Loft Residence NO:201 D:130 Şişli İstanbul

2.4. Saklayıcı Kuruluşun;

Ünvanı; T.İş Bankası A.Ş.

Merkez Adresi; İş Kuleleri 34330 Levent Beşiktaş/İSTANBUL

MADDE 3- FON SÜRESİ:

3.1. Fon süresizdir.

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

MADDE 4- FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI:

4.1. Onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ay içerisinde katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışına başlanması, satış başlangıç tarihini 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. 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 bastırılamaz 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 ve münhasıran bu Fon için düzenlenmiş İcazet Belgesi'nde yer verilen esaslara uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2. Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

5.3. Fon hizmet birimi T. İş Bankası 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 yatırım komitesi tarafından alınmış olan kararlar "Yatırım Komitesi Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (Kanun) hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter) Aura Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tutulur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na 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 Kanun, 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. Kurucu/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 kararı veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

5.7.2. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerleme 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 bulunduğunda, 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.

AURA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Levent/Levent Residence Büyükdere Cad. No:201
K:8/D:8/34390 İST. Tic. Sic. No: 844763
Tic. Sic. No: 815 047 8327
Mersis No: 0815 047 83270 0016
www.auraportfoy.com.tr