

KALENDER GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TRAKYA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. Kalender Gayrimenkul 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 Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Trakya 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 nitelikli yatırımcılar "Nitelikli yatırımcı"
- m) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB"
- n) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "BK"
- o) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "VUK"
- p) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "SPKn"
- r) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ"
- s) Katılma Payı sahibi kişi veya kişiler "Pay sahipleri"
- t) Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı yatırımlar "Gayrimenkul Yatırımları"

olarak ifade edilecektir.

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

2.1. Fon'un adı; "Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu"dur.

Fon'un yönetim adresi; Mecidiyeköy Mah.Mecidiye Cd.No:7 Da:43 Şişli/İSTANBUL

2.2. Kurucu'nun;

Unvanı ; Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi ; Mecidiyeköy Mah.Mecidiye Cd.No:7 Da:43 Şişli/İSTANBUL

2.3. Yönetici'nin;

Unvanı ; Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.

Merkez Adresi ; Mecidiyeköy Mah.Mecidiye Cd.No:7 Da:43 Şişli/İSTANBUL

2.4. Saklayıcı Kuruluşun;

Unvanı ; İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Merkez Adresi ; Merkez Mah.Merkez cad. No:6 Şişli/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. 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 pay sahibi 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 pay sahibinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

4.6. Toplam katılma paylarının sayısı 100.000.000 adedi geçemez.

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 Kalender Gayrimenkul 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, Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, yönetici Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2. Kurucu yönetim kurulu üyelerinden en az biri ve genel müdürü gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, Şirket bünyesinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ile bu fıkırdaki belirtilen yönetim kurulu üyesi ile genel müdürden oluşan bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

5.3. 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 fon hizmet birimine ilişkin görevleri Kurucu nezdindeki Şirket muhasebesinden sorumlu personel yerine getirir.

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 alınan her tür yönetim kurulu kararı onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine", tüm yatırım komitesi kararları ise "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Kurucu Kalender Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tutulur. 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 SPKn, 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 fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1. Kurucunun yönettiği her fonun çıkarımı ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Kurucu 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 kurucu nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı alım satım kararları yazılı hale getirilerek yatırım komitesi karar defterinde tutulur.

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. Bu içtüzükte yatırım yapılmasına izin verilen varlıklara ilişkin olarak, borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu durumda, 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 pay sahiplerine 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, fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafların menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

5.7.8. Kurucu, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, SPK.n 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. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile kurucu ve saklayıcı arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Sermaye Piyasası Kanunu ve Saklama Tebliği kapsamında saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

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 yapılabilir 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 veya faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman kullanılabilir. Bu durumda kullanılan kredi veya finansmanın tutarı, faizi veya maliyeti, 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 ve yönetim veya sermaye bakımından kurucuyla 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

Risk yönetim sistemi ile ilgili olarak aşağıdaki ilkelere uyulur.

5.10.1. Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler

Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliğinin 12 . maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılmamasının hangi periyotlar ile gözden geçirileceğine kurucunun yönetim kurulu kararı ile karar verilir. Kurucunun Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilen Risk Yönetim Prosedüründe riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Risk Yönetimi Prosedüründe ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

5.10.2. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler

Kurucu Risk Yönetimi konusunda Risk Yazılım Teknolojileri Dan. Eğ. Tic. Ltd. Şirketinden (Risktürk) hizmet almaktadır. Kurucu gerekli görmesi halinde ve Kurulun uygun görüşü ile hizmet aldığı kuruluşu değiştirebilir veya kendi bünyesinde bir risk yönetim birimi oluşturabilir.

5.10.3. Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin, başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fonun maruz kalabileceği temel riskler aşağıda gösterilmiştir.

1)Finansman riski: Yapılacak yatırımlar için sağlanacak finansmanın zamanında sağlanamamasından dolayı ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

2)Likidite riski: Fona katılma paylarının iadesi veya Fona ilişkin finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi sırasında, Fon portföyündeki varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

3)Piyasa riski: Kur, faiz, hisse ve emtia fiyatları gibi piyasa değişkenlerinin fiyatlarındaki dalgalanmalar nedeni ile Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinde meydana gelebilecek azalmadan dolayı meydana gelebilecek fon zararlarıdır.

-Faiz oranı riski: Fon portföyüne faize dayalı varlıkların dahil edilmesi veya kredi kullanılması halinde, piyasalarda yaşanacak faiz oranları değişmelerinden dolayı maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

-Döviz kuru riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeni ile Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

4) Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

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 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.

6.7. Portföy saklayıcısı portföy saklama hizmetini yürütürken karşılaşılabileceği çıkar çatışmalarının tanımlanmasını, önlenmesini, yönetimini, gözetimini ve açıklanmasını sağlayacak gerekli politikaları oluşturmak ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

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

b) Portföy saklayıcısı, portföy saklama hizmeti verdiği portföylerin yönetiminden veya piyasadaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan zararlardan sorumlu değildir.

c) Portföy Saklayıcısı, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun ve ilgili diğer mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle katılma payı sahiplerine karşı sorumludur.

6.9. Portföy saklama sözleşmesinde portföy saklayıcısının Kanun ve Saklama Tebliği hükümleri ile belirlenmiş olan sorumluluklarının kapsamını daraltıcı hükümlere yer verilemez.

MADDE 7- FON'UN TEMSİLİ

7.1. 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, tasfiyesi ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyecek nitelikteki aşağıdaki işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

a) Fon yatırım stratejisi değişikliği,

b) Unvan değişikliği,

c) Yönetici ve portföy saklayıcısı değişikliği,

d) Fon toplam gider oranı değişikliği ve pay sahiplerinden 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

Yapılacak değişiklikler; yatırımcıların yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikte ise, değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinden en az otuz gün önce katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtası ile bildirilir. Bu süre içinde katılma paylarını fona iade etmek isteyen yatırımcı bulunması halinde söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihi Katılma paylarının fona iade edilebileceği tarihe kadar ertelenir. Bu kapsamdaki değişikliklerin fonun tüm katılma payı sahipleri tarafından önceden onaylanması ve bu hususun Kurul'a iletilmesi halinde 30 günlük bekleme süresi uygulanmaz.

MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ :

8.1. Fon'un yatırım stratejisi;

8.1.1. Fonun temel amacı; gayrimenkul yatırımları sonucunda oluşacak kira geliri, değer artışı ve alım satım kazancı ile portföy değerinin yükseltilerek, katılma payı sahip-lerinin sermaye kazançlarının artırılmasıdır.

Bu kapsamda, Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunlu olup; gayrimenkul yatırımlarının en az % 80'i ise Trakya bölgesinde yer alan gayrimenkullerden oluşur.(Trakya bölgesi; Türkiye'nin Avrupa kıtasındaki Tekirdağ, İstanbul, Edirne, Kırklareli ve Çanakkale illerinde yer alan toprakları ifade eder.)

8.1.2. Yatırım yapılacak gayrimenkullerin seçiminde, risk-getiri değerlendirmeleri sonucunda belirlenenler ve nakde dönüşümü kolay olanlar tercih edilir.

8.1.3. Fon yurtiçinde kurulmuş gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapabilir.

8.1.4. Fonun uygulayacağı stratejilerde beklenen getiriyi artırmak veya riskten korunmak amacıyla gayrimenkul alış veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenebilir.

8.1.5. Kredi kullanarak gayrimenkul alımı yapılabilir. Fonun menfaatine olması durumunda satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Bedeli vadeli olarak ödenmek üzere gayrimenkul alış yapılabilir. Gayrimenkul satış veya alış vaadi sözleşmeleri gereğince karşı tarafa avans vb. ödeme yapılabilir.

8.1.6. Fon portföyüne alınacak gayrimenkullerde yukarıda belirtilenler dışında likidite veya vade açısından bir yönetim kısıtlaması yoktur.

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

8.2.1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaad edilebilir.

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 üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredilebilir.

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 edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.

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 Tebliğ'de belirtilen 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 yurtiçi 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. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

8.2.7. 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.

8.2.8. Kurucu Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.9. maddesi hükümleri saklıdır.

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) Devredilebilmesi 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.

8.2.9. 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. Tebliğ'in 19'ncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan % 80 lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla aşağıdaki varlık ve işlemlerde değerlendirilebilir.

a) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

b) Para piyasası yatırım fonları ile kısa vadeli borçlanma araçları yatırım fonlarının katılma payları ile sınırlı olarak yatırım fonu katılma payları,

c) Repo ve ters repo işlemleri,

d) Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,

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

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

9.4. Türev araçlara yatırım yapılamaz.

9.5. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

9.6. 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, bu içtüzük ve ihraç belgesinde 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 kar payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dahil edilir.

10.4. Tebliğde sayılan değerlendirme gerektiren işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmesi zorunludur. Değerleme raporu hazırlanması zorunlu olan durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti amacıyla yapılacak 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 değerlendirme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu nezdinde saklanır.

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

10.7. Fon birim pay değeri; ihraç belgesinde belirlenen tarih(lerde) aylık olarak açıklanır. Aylık olarak açıklanan fiyat; fon finansal raporlama tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde aylık olarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen fiyattır.

10.8. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa tarafından belirlenir.

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 FON 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/aracılık faaliyetini yürüten kuruluş müteselsilen sorumludur.

11.3. Kurucu tarafından katılma paylarının SPKn'nun 13 üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve pay sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

11.4. Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, pay sahiplerinin katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

11.5 Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. . Kurucu, ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, 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 pay sahiplerinin zararına olacağını tevsik edici bilgi ve

belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

11.7. Katılma paylarının fona iadesinde; ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre çıkış komisyonu uygulanır. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. Tasfiye döneminde gerçekleşen zorunlu katılma payı iadeleri ile Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde ve ihraç belgesinde belirtilen hallerde çıkış komisyonu uygulanmaz.

11.8. 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 devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş 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 devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

11.9. Kurucu fonun portföyünün büyütülmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla da fonun katılma payları 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.

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 kar veya zarar, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, katılma paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kar veya zarardan 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 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,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,

- e) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- f) Alınan kredilerin faizi, her türlü finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ve portföydeki gayrimenkullerin kiralama sırasında ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur) ve diğer masraflar,
- h) Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- i) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, fona ait Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik ücretleri
- j) 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,
- k) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret komisyon ve masraflar,
- l) Katılma payları ile ilgili harcamalar
- m) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, mali, hukuki ve vergisel danışmanlık hizmetleri, noter vb. ücretler,
- n) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- o) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler.
- p) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım ve tadilat giderleri,
- q) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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. İhraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde performans ücreti tahsil edilebilir.

12.7. Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde pay sahiplerine kar payı dağıtılabilir.

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. Diğer dönemlerde düzenlenecek finansal tablolar fiyat raporuna esas olmak üzere düzenlenir ve bağımsız denetimden geçirilmek zorunda değildir.

13.2. Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilerle 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 bağımsız denetim raporu ile birlikte Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim 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 sonun takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir.

13.5. Fon; Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nin 11 inci, 12 nci ve 13 üncü maddelerinde düzenlenen finansal raporları Kurul'un bildirim yükümlülüklerine ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde ilan eder.

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

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 pay sahiplerinin incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılartarafından karşılanmak üzere pay sahiplerine de gönderilir.

MADDE 14- FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

14.1. Genel Esaslar

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

14.1.2.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.

14.1.3. Alım satım esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihracına ilişkin ihraç belgesinde yer verilir.

14.1.4. 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

14.2.1. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım ve satım talebinde bulunamaz. Fonun varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğu, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Kurucu Fondaki 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 sürelere uygun olarak tasfiye edilir.Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

15.2. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.

15.3. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'nci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır.Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir.Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

15.3. Fonun Yatırım Fonu Tebliğinin 28 nci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından Borsa'da satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

15.4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğu fonun varlıkları satılarak

nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

15.5. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

15.6. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sone ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısının iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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

15.8. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

Bu içtüzük hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri arasında bir uygunsuzluk olduğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.