

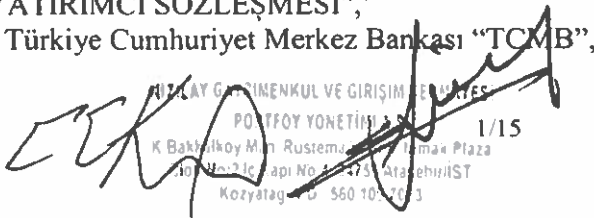
# KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

## MADDE 1 – FON’UN KURULUŞ AMACI:

1.1. Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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 para, 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 esaslarına göre **uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak** gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. “KURUCU” ve “YÖNETİCİ”,
- b) Türkiye İş Bankası A.Ş. “PORTFÖY SAKLAYICISI”,
- c) Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü 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 Şirketlerince 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 “YATIRIM FONLARI FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”,
- ğ) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “KANUN”,
- h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- ı) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu “VUK”,
- i) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu “TBK”,
- j) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- k) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu “KGK”,
- l) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları “TMS/TFRS”,
- m) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- n) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri “NİTELİKLİ YATIRIMCI”,
- o) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak içtüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği sözleşme “YATIRIMCI SÖZLEŞMESİ”,
- ö) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,

  
KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. 1/15  
K. Bakırköy Min. Rustemova, T. T. Plaza  
No: 2/2, Kapı No: 1, 34750 Ataşehir/İST  
Koruyucu: 560 10 70 73



- p) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP",  
r) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",  
s) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",  
ş) Katılma payı sahibi kişi veya kişiler "PAY SAHİPLERİ",  
t) 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, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları "GAYRİMENKUL YATIRIMI"

olarak ifade edilecektir.

**MADDE 2 – FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE PORTFÖY SAKLAYICISI'NIN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:**

- 2.1. Fon'un adı; Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.  
Fon'un yönetim adresi; Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL'dur.
- 2.2. Kurucu ve Yönetici'nin;  
Unvanı; Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir.  
Merkez adresi; Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL'dur.
- 2.3. Portföy Saklayıcısı'nın;  
Unvanı; Türkiye İş Bankası A.Ş.'dir.  
Merkez adresi; İş Kuleleri Kule:1 Kat:1 Levent, Beşiktaş/İSTANBUL'dur.

**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 OLUSTURULMASI:**

- 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 40.000.000 (kırkmilyon) TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ'in 19. maddesinde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
K. Bakkalköy Mah. Rüstemağa Sok. İnmac Plaza  
Blok No:2 İç Kapı No:4 Ataşehir/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 2997063  
2/15



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 YÖNETİCİ'NİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:**

5.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında Kurucu tarafından Fon'un yönetiminin bir portföy yöneticisine devredilmesi veya dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Kurucu tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2. Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca Kurucu nezdinde Kurul'un 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.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

5.3. Fon hizmet birimi Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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 işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Muhasebe sorumlusu, asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Muhasebe sorumlusu, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Muhasebe sorumlusunun herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir muhasebe sorumlusu atanır ve Kurul'a bildirilir.

5.4. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64. maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan tüm yönetim kurulu kararları onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne, tüm yatırım komitesi kararları ise "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
K. Bakırhoca Mah. Rustem Paşa Sok. No: 10 Kat: 3  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271100  
Vergi No: 3560097663



ni ffa emeleri  
arafin ennaati



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

**5.7.9.** 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.

**5.8.** Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, katılma payı sahipleri ile Kurucu ve Portföy Saklayıcısı arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini Kanun ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihakı bir sözleşmedir.

**5.9.** Fon toplam değerinin en fazla %50'si oranında katılım/faizsiz finans prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi veya gayrimenkul finansman kullanılabilir veya finansman limitleri tesis ettirilebilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde, bunların niteliği, tutarı, kâr payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

**5.10.** Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

**5.11.** Kurucu kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi, risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli, Fon'un risk yönetim sisteminin oluşturulmasından ve yönetiminden sorumludur. Fon'un olası riskleri; piyasa riski, fiyat riski, kur riski, kâr payı oranı riski, ortaklık payı fiyat riski, likidite riski, finansman riski, korelasyon riski, yoğunlaşma riski, karşı taraf riski, operasyonel risk, yasal risk, katılım/faizsiz finans ilkelerine uyum riski, gayrimenkul piyasa riski ve fiziki zarar riskidir. Fon'un risk yönetim sistemine ve olası risklere ilişkin ayrıntılı açıklamalara ihraç belgesinde yer verilmektedir.

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

**6.1.** Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; Fon'a ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

**6.2.** Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolanır. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı

KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
K. Bakırköy Mah. Rustemapaşa Cad. No: 4/5  
Blok No: 21c Kat: No 4/5 50.000 m<sup>2</sup> arsa  
K. No: 109/106 5/15





- j) Promosyon kampanyası düzenlenmesi,  
k) Katılma payı sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler.

## **MADDE 8 – FON’UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ:**

**8.1.** Fon’un yatırım stratejisi, değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar satın almak ve satmaktır. Fon’un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan veya hisseli mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir.

Fon’un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde katılım/faizsiz finans esaslarına uygun yöntemlerle finansman sağlayabilir veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı üzerinde, Tebliğ’in 23. maddesi kapsamında rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Fon portföyüne katılım/faizsiz finans esaslarına uygun gayrimenkul yatırımları ve likidite amaçlı olmak üzere faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir.

Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine, türev araçlara ve yabancı para cinsinden para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamaz.

Fon’un ve yatırımlarının katılım/faizsiz finans esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu’nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve yatırımcılara bildirilir. Alınan icazet belgesi Kurucu’nun resmi internet sitesinde ve Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme sayfasında yayımlanacaktır.

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

**8.2.1.** Alım satım kârı veya kira geliri 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 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 üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu haklar 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 ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir.

*[Handwritten signature]*  
7/15  
KURUCU GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Büyükdere Caddesi No: 10 Kat: 10  
Kozyatağı V.D. 560 100 000



**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 Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

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

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.8. 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.

d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

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

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

**8.2.8.** 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 alınabilir.

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

**9.1.** Aşağıdaki varlık ve işlemler katılım/faizsiz finans ilkelerine uygun olması kaydıyla, fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları,
- b) Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabı,
- c) Yatırım fonu katılma payları ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları,
- d) Vaad sözleşmeleri ve BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemler,
- e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- f) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

CEK  
KURUCU VE YÖNETİCİ FON ADINA  
K. Bakkalıy Mah. Rustem Paşa Kat. 50. Kat  
Büyükdere No. 50 Kat: 50 Aşçı  
Kozyalıçesme, 550 109 1063  
8/15





**9.2. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla; Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar ile özel sektör ve kamu kira sertifikalarında, Türk Lirası ve yabancı para cinsinden katılma hesabında, uluslararası katılım finans esaslarına uygun yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım fonu katılma paylarında, altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçlarında ve BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda gerçekleştirilen işlemlerde değerlendirilir. '**

**9.3. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.**

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

**9.5. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla katılım bankaları nezdinde veya faiz getirisi olmamak kaydıyla diğer bankalar nezdinde nakit tutulabilir.**

**9.6. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.**

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

**10.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurul'un ilgili düzenlemeleri, içtüzük ve ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.**

**10.2. "Fon Toplam Değeri",** fon portföyündeki varlıkların Kurul'un 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.**

**10.4. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.** Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerleme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

**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 Kurucu'ya 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 fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.**

Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamaları neye ilişkin esaslara uyulur.





muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

**11.3.** Katılma paylarının Kanun'un 13. maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

**11.4.** Katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

**11.5.** Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmadan önce kurucu ve portföy yöneticisi tarafından fon katılma payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak fona borç verilebilir. Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmasından sonra da Kurucu fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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

**11.7.** Aşağıda sayılanlar hariç olmak üzere, katılma paylarının Fon'a iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %5'i oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir.

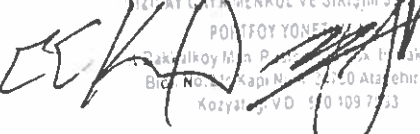
- i. En az üç yıl süreyle elde tutulan katılma payları,
- ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda iade edilen katılma payları,
- iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma payları.

**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. Bu maddede kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

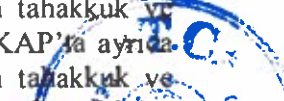
ORTA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
K. Bakkalkaya Mah. Rustem Paşa Sok. No: 10 Kat: 10  
Tic. Sic. No: 274900 Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Köy: 109 1053  
11/15



katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve ne ilişkin usul ve esasların belirlendiği Kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca nır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve ne ilişkin usul ve esasları kabul etiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

 12/15

İZİLAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM S.Ş. YETKİLİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
Bakırköy İmza Portföy Yönetim İnşaat Plaza  
Büyükdere Kapı No: 11/10 Atasehir4ST  
Kocayatağı, Y.O. 990 109 7333





### **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. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

**13.2.** Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurul’un ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan son tarihli değerlendirme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ve değerlendirme raporları, bağımsız denetime tabi değildir.

**13.3.** Fon’a 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 Kurul’a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca KAP’ta ilan edilerek, Kurul’a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletir. KAP’ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

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

**13.5.** Fon, Finansal Raporlama Tebliği’nin 11., 12. ve 13. maddelerinde düzenlenen finansal raporları Kurul’un bildirim yükümlülüklerine ilişkin mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde ilan eder.

**13.6.** Fon’a ilişkin olarak yapılacak tanıtım ve reklamlarda, Kurul düzenlemelerinde yer alan nitelikli yatırımcı tanımına ve satışın yalnızca gerekli koşulları sağlayan nitelikli yatırımcılara yapılacağı hususlarına yer verilmesi zorunludur.

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

**13.8.** Kurucu gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgisi, varsa söz konusu yatırımlarla fon yönetiminde görev alan kişilerin ilişkisini de içerecek şekilde, yatırımın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine bildirir.

**13.9.** Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler, belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP’ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul’a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

**13.10.** Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere Portföy Saklayıcısı’na gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların

  
KURUCU GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
Bakırköy Mah. Piyasacılar Sok. Kat: 13/15  
Büyükdere Kavşağı 31700 Altıtepe/İST  
Kozyağızlı VD 560 13 7 53

incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

**13.11.** Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin alınan İcazet Belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

## **MADDE 14 – FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA SARTLARI:**

### **14.1. Genel Esaslar**

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, Kurucu'nun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere 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.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Katılma payı alım satımına ilişkin esaslar ihraç belgesinde belirtilmiştir.

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

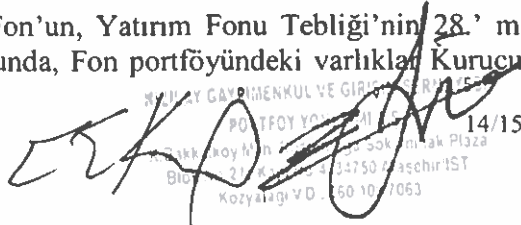
Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı 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. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

**15.2.** Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.

**15.3.** Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28.' maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı

  
MUTLULAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYİ FONU  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
14/15  
Kurucu'nun Adres: SSK Emek Plaza  
21. Kat Kat: 334750 Başşehir/İST  
BİLGİ: KURUCU: 334750 Başşehir/İST  
Kozyalıgı V.D. 150 10 7063



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

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

**15.7.** Fon, başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

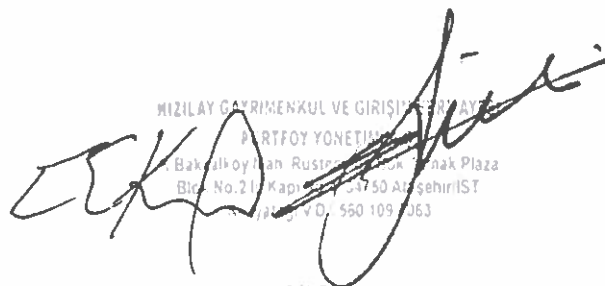
#### **MADDE 16 – DİĞER HÜKÜMLER:**

**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.** 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.

**16.3.** İhraç belgesine ilişkin olarak bu içtüzük ve Tebliğ'de 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 oluştuğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.**

  
MIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYE  
PORTFÖY YÖNETİMİ  
Bakırköy/İstanbul Rustem Paşa Sokak Plaza  
Blok No:21 Kat:5/50 34750 Alibeyli/İST  
Tic. Sic. No: 275500, Şirket Sicil No: 275500  
Tic. Sic. No: 275500, Şirket Sicil No: 275500

