

**ALBARAKA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
METROPOL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ**

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. Albaraka 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 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 haklar ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. METROPOL Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Daha sonra, Şirket unvanının "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi sebebiyle fonun unvanı Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. METROPOL Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- d) Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- e) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- f) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- g) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- h) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- i) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "YATIRIM FONLARI FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ"
- j) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- k) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- l) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
- m) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS"
- n) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL"
- o) Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI"
- p) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB"
- r) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "BK",
- s) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "VUK",
- t) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "SPKn"
- u) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",
- v) Katılma payı sahibi kişi veya kişiler "PAY SAHİPLERİ"
- y) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK".
- z) 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",

aa) Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Danışma Komitesi veya Kurucu Yönetim Kurulu tarafından belirlenen diğer danışma kurulları veya Kurucu tarafından belirlenen şahıslardan oluşan kurul "YÜKSEK DANIŞMA KURULU", olarak ifade edilecektir.

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

- 2.1. Fon'un adı;** **Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.**
Fon'un yönetim adresi; Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.
- 2.2. Kurucu'nun;**
Unvanı; **Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'dir.**
Merkez Adresi; Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.
İnternet Sitesi; **www.albarakaportfoy.com.tr**
- 2.3. Yönetici'nin;**
Unvanı; **Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'dir.**
Merkez Adresi; Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye İstanbul'dur.
İnternet Sitesi; **www.albarakaportfoy.com.tr**
- 2.4. Portföy Saklayıcısı'nın;**
Unvanı; **Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'dir.**
Merkez Adresi; Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 Şişli İstanbul'dur.
İnternet Sitesi; **www.finansinvest.com**

MADDE 3- FON SÜRESİ:

3.1. Fon süresizdir. Tasfiye sürecine ilişkin ayrıntılı bilgi bu içtüzüğün 15. maddesinde yer almaktadır.

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

MADDE 4- KATILMA PAYLARI VE 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 pay sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ'in 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.

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

5.1. Fonun pay sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucunun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Yönetici tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

5.2. Fon nezdinde beş kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir. Yatırım komitesinin diğer iki üyesi Kurucu tarafından belirlenir.

Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin diğer iki üyesi Kurucu tarafından her zaman değiştirilebilir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi asgari olarak üç üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıda hazır bulunanların oyçokluğu ile karar alır.

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 mali işler birimi yürütür. Fon müdürünün görevleri ise Kurucu'nun mali işler sorumlusu tarafından yerine getirilir. Kurucu'nun 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 Kurul'a bildirilir. Fon hizmet birimi hizmeti yatırım kuruluşlarından temin edilebilir.

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 tüm Yönetim Kurulu kararları 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 tarafından tutulur. Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

5.5. Kurucu kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını pay sahipleri 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 BK'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslar ile Kurulca belirlenen diğer esaslara uyulur.

5.7. Kurucu/Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

5.7.1. Kurucu, Yönetici ve Yatırım komitesi **Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonunun** işletilmesinde ve fonun yönetimine ilişkin her türlü işlemlerinde, İslami ticaret prensipleri ile ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun hareket etmek durumundadır.

İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında, BİAŞ tarafından yayımlanan katılım endeksine dahil olabilmek için gereken ana faaliyet konusu şartları ile yine bu katılım endeksinde yer alan yapılamayacak faaliyetlerden elde edilen gelirlerin toplam gelirlere oranı baz alınır. Ancak söz konusu faaliyetler ile ilgili oran ve sınırlamalar Kurucu Yönetim Kurulunun kararları çerçevesinde sınırlandırılabilir.

Bununla birlikte, herhangi bir nedenle söz konusu prensiplere uygun olmayan gelirlerin elde edilmesi durumunda, ilgili gelirler kar payı olarak pay sahiplerine dağıtılır. Dağıtılan kar paylarının ne kadarının katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmadığı bilgisi pay sahiplerine iletilir. Pay sahibinin yazılı talebi üzerinde, kar payı Kurucunun belirlediği sosyal yardım vb. kuruluşlara bağış olarak aktarılabilir. Kurucu söz konusu gelirlerin tekrar oluşmasını engellemek amacıyla mümkün olan en kısa sürede tedbir alır.

Kurucu, Yönetici ve/veya Yatırım Komitesi islami ticaret ve faizsiz finans prensiplerinin uygulanmasında izahat alınması gereken konularda Kurucu Yönetim Kurulu aracılığı ile Yüksek Danışma Kuruluna başvurarak ilgili danışma kurullarının vereceği kararlar doğrultusunda işlemlerini yerine getirebilir. Yüksek danışma kurulu kararları tavsiye niteliğindedir.

5.7.2. 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 olarak Yatırım Komitesi'nin aldığı alım satım kararları yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

5.7.3. 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 pay sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

5.7.4. Bu içtüzükte yatırım yapılmasına izin verilen varlıklara ilişkin olarak, borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması esastır. Ancak menkul kıymetin dayanak varlık olarak kullanıldığı sözleşmelerde ve benzeri zorunlu hallerde söz konusu kıymetin mevzuatın izin verdiği ölçülerde olmak kaydıyla tezgâh üstü piyasalarda alım satımı yapılabilir.

Nakit fazlalığını değerlendirmek isteyen Fon, elindeki nakitlerle nakit ihtiyacı duyan kurumlardan borsada veya borsa dışında, portföyüne alınabilecek varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri satma taahhüdü ile alarak nakit fazlalıklarını değerlendirebilir. Söz konusu işlem fon toplam değerinin en fazla %10'una kadar yapılabilir. Ayrıca nakit ihtiyacı duyulması halinde, Fon'un ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak amacıyla borsada veya borsa dışında, Fon'un portföyünde yer alan herhangi bir varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma taahhüdünde bulunarak satması mümkündür. Söz konusu işlem, fon portföylerinde yer alan varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar yapılabilir.

Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan 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. Yönetici'nin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

5.7.5. 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.

5.7.6. Herhangi bir şekilde Yönetici'nin 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 Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

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

5.7.8. Kurucu, Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafların menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

5.7.9. Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

5.8. Kurucu ile pay sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, SPKn ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise BK'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır. Fon içtüzüğü, pay sahipleri ile Kurucu, Portföy Saklayıcısı ve Yönetici arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini SPKn ve Saklama Tebliği kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan, genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

5.9. Ayrıca Fon ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla aşağıdaki işlemler yapılabilir.

5.9.1. Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, Kurulun uygun göreceği diğer işlemlerin yanı sıra, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo 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 kullanılabilir. Bu durumda kullanılan kredinin tutarı, maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine bildirilir.

5.10. Kurucu, Yönetici 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.

5.11. Risk Yönetim Sistemi ile ilgili olarak aşağıdaki ilkelere uyulur.

5.11.1. Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler

Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir.

Kurucu Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleştirilen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç Kontrol Elemanına ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Günlük ve haftalık rapor formatları da yine ilgili prosedür eklerinde tanımlanmıştır.

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

5.11.2. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler

Kurucu bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli fonların risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulanması ile sorumludur.

5.11.3. Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

Yasal Riskler:

Fon'un satışından sonra yasal mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelen değişikliklerden fonun olumsuz etkilenmesi riskidir. Özellikle imar, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Likidite Riski:

Likidite Riski fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevirme zorluğu olarak ifade edilebilmektedir. Özellikle gayrimenkul yatırımının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

Fiziki Zarar Riski:

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar görme riskini ifade etmektedir.

Yoğunlaşma Riski:

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu, fon portföyünde bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

Karşı Taraf Riski:

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde karşı tarafın, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı fonun karşılaştığı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasa Riski:

Gayrimenkul piyasası, faiz, kur, hisse senedi ve benzeri etkenlerde meydana gelebilecek değişimler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin artması sonucunda zarar oluşması olasılığıdır.

Kur Riski:

Fonlardaki yabancı para cinsinden finansal enstrümanların varlıklar (alacak hakları) ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade etmektedir.

Finansman Riski:

Finansman riski Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama ihtimalidir.

İslami Ticaret ve Faizsiz Finans İlkelerine Uygun Olmayan Gelirlerin Oluşma Riski

Kurucu ve Yöneticinin tüm çabalarına rağmen fon varlıklarının işletilmesinden elde edilen gelirlerde İslami ticaret ve faizsiz finans ilkelerine uygun olmayan gelirlerin bulunması riskini ifade etmektedir.

MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:

6.1. Fon portföyünde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıklar Kurulun portföy saklama hizmetine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

6.2. Portföy Saklayıcısı; fona 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. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

6.3. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içinde kurucu tarafından Portföy Saklayıcısı'na iletilir.

6.4. Portföy Saklayıcısı'nın, fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıkları Takasbank nezdinde ilgili fon adına açılan hesaplarda izlemesi gerekmektedir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Bu durumda dahi Portföy Saklayıcısı'nın yükümlülük ve sorumluluğu devam eder.

6.5. Portföy saklayıcısı;

a) Fona ait varlıkların ayrı ayrı, fona aidiyeti açıkça belli olacak, kayıp ve hasara uğramayacak şekilde saklanmasını sağlar.

b) Belge ve kayıt düzeninde, fona ait varlıkları, hakları ve bunların hareketlerini fon bazında düzenli olarak takip eder.

c) Fona ait varlıkları uhdesinde ve diğer kurumlardaki kendi hesaplarında tutamaz ve kendi aktifleriyle ilişkilendiremez.

6.6. Portföy Saklayıcısı, saklama hizmetinin fonksiyonel ve hiyerarşik olarak diğer hizmetlerden ayrıştırılması, potansiyel çıkar çatışmalarının düzgün bir şekilde belirlenmesi, önlenmesi, önlenemiyorsa yönetilmesi, gözetimi ve bu durumun fon yatırımcılarına açıklanması kaydıyla fona portföy değerlendirme, operasyon ve muhasebe hizmetleri ile Kurulca uygun görülecek diğer hizmetleri verebilir.

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 ihlâli 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. Fon'un malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın 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.

6.10. Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

6.11. 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, ticaret siciline ve diğer resmî sicillerde fon adına yapılacak işlemler, portföy yönetim şirketi ile portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu temsil eden birer yetkilinin müşterek imzalarıyla 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.

6.12. 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, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir. Ancak, Fon'un kuruluş, katılma payı ihracı, tasfiyesi, yönetim ücreti artışı ile pay sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek 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) Fonun varlık alım satımına ilişkin genel ilkelerin belirlenmesi,
- h) Kaldıraç yaratan işlemlere yönelik genel ilkelerin belirlenmesi,
- i) Promosyon kampanyası düzenlenmesi,
- j) Pay sahiplerinin kararlarını etkileyecek nitelikte diğer işlemler

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

8.1. Fon'un temel yatırım stratejisi; temel olarak İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, üzerinde konumlu olan Metropol İstanbul projesi içerisinde yer alan gayrimenkullerden oluşmak üzere gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, kiraya vermek, kiralamak ve satmaktır.

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 nakdi veya gayrinakdi kredi kullanabilir veya kredi limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

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

Fon ayrıca bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları fon portföyüne alabilir.

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 vadedebilir.

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 edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

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

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

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

payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

8.2.6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

8.2.7. Yönetici, satın alınan gayrimenkullerin kiralanması durumunda bunların ulusal ve uluslararası kabul görmüş İslami ticaret prensiplere uygun faaliyet gösteren işletmecilere kiralanmasını temin edecektir. İslami ticaret prensiplerinin uygulanmasında 5.7.1. no'lu maddede belirtilen esaslar dikkate alınır.

8.2.8. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

- a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.
- 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.

8.2.9. 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

9.1. Aşağıdaki varlık ve işlemler katılım 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) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları,
- c) Katılma hesabı,
- ç) Faizsiz finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları,

- d) Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
- e) Kira sertifikaları,
- f) Faizsiz finans ilkelerine uygun varantlar ve sertifikalar,
- g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ğ) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- h) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

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

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

9.4. 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, içtüzük ve ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

10.2. "Fon Toplam Değeri", portföydeki 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. Fonun devamı süresince alınan bedelsiz hisse senetleri, temettü ve kar payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dahil edilir.

10.4. Portföye alınacak gayrimenkullerin ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

10.5. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde Kurucu'ya teslimi zorunludur. Söz konusu değerlendirme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu ve varsa Yönetici nezdinde saklanır.

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

10.7. Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarihlerde ve yılda en az 1 (bir) kere olmak üzere hesaplanacak ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin

gerçekleşeceği fiyat son tarihli fiyat raporunda yer alan fon toplam değerine göre tespit edilecektir.

Fon, Kurucunun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemleri gerçekleştirilmez.

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

10.9. Fon katılma paylarının değerlerinin pay sahiplerine 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 Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerlendirme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve Portföy Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla pay sahiplerine bildirim yapılır.

10.11 Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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

11.1. Bu içtüzükte belirtilen esaslar çerçevesinde katılma paylarının pazarlama ve dağıtım/satışı Kurucu'nun 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 Tebliğ'de 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 Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir.

11.5. 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 fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

11.6. Yatırımcılar, en az bir yıl süreyle elde tuttıkları katılma paylarını içtüzük ve ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde fona iade edebilirler. Ancak fon toplam değerinin %5'inden daha fazla katılma payı iade talebinin gelmesi durumunda Kurucu katılma payı iade taleplerinin %5'i aşan kısmını karşılamayabilir. İade talebi karşılanacak kısım ise yatırımcıların iade talep tutarları oranında paylaştırılır.

11.7. 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 madde kapsamında, kurucu ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucu veya yöneticinin onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Borsa'da gerçekleştirilen katılma payı alım satım işlemlerine ilişkin olarak, Kurul ve BİAŞ'ın ilgili düzenlemelerine uyulur.

11.8. Kurucu, Fon'da yeterli likiditenin olmaması durumunda ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde katılma paylarının iadesini 1 yıla kadar erteleyebilir.

11.9. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ PAY 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. Pay sahipleri, katılma paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kar veya zarardan paylarını almış olurlar. Ayrıca, Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde pay sahiplerine kar payı dağıtılabilir.

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 Kurucu'ya 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) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i) 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,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) İşletmeci firmalardan alınan hizmet kapsamında temin edilemeyen gayrimenkullerin işletilmesine ilişkin ulaşım, haberleşme, her türlü görsel ya da yazılı ilan giderleri, sağlık

harcamaları (iş güvenliği, doktor, ilaçlama vs.), kampanya ve etkinlik giderleri ile benzer mahiyetteki işletme giderlerinin diğer yararlanıcılara yansıtılamayan kısımları,
p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
r) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
s) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
ş) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

12.5. Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak Kurucuya fon toplam değeri üzerinden ihraç belgesinde belirtilen oranda portföy yönetim ücreti ödenir. Kurucu yönetim kurulu kararıyla belirli süreler için fondan tahsil edeceği yönetim ücretinde indirim yapılabilir.

12.6. Kurucu fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde performans ücreti tahsil edebilir.

MADDE 13- FON'LA İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:

13.1. Fon, Yatırım Fonları Finansal Raporlama Tebliği'ne uygun olarak altı aylık ve yıllık dönemler itibarıyla finansal rapor düzenler. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) yıllık finansal tablolar ise bağımsız denetime tabidir.

13.2. Yıllık ve altı aylık finansal raporlara dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgilerle gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış bulunan son tarihli değerlendirme raporları eklenir. Dönem içindeki gelişmeleri açıklayan bilgiler ve değerlendirme 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 raporuyla birlikte Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim müttekip 10 iş günü içerisinde pay sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.

13.4. Fiyat raporları üçer aylık dönemlerde düzenlenir ve dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca fon süresi sonunda da fiyat raporu hazırlanır ve bu maddede belirtilen sürede Kurula gönderilir.

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

13.6. Fiyat raporları Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlendirme esaslarına uygun olarak hazırlanır.

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. 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 pay sahiplerine bildirir.

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 Kurul'a gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği Kurucu merkezinde pay sahiplerinin incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları pay sahiplerince 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. Kurucunun 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 bilgiler 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.

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 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'inci 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.

15.4. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğça 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'dan gerekli iznin alınmasını 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 işgünü 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'inci 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. İhraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'a avans tahsis edilebilir.

16.2. 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.

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

16.4. 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.

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

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