



GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-52.3) YAYIMLANDI

ÖZET : Tebliğde, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

3 Ocak 2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-52.3)'nde, gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, katılma paylarının ihracı ve bunların nitelikli yatırımcılara satışına, ihraç belgesine, yatırımcıların bilgilendirilmesine, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin esaslara yer verilmiştir.

Gayrimenkul yatırım fonu, *Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulundan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığı* olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunmuştur.

Gayrimenkul yatırım fonu, bilgilendirme dokümanlarında belirtmek kaydıyla, belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir sektörde faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi amacında herhangi bir sınırlama olmaksızın da kurulabilecektir. Gayrimenkul yatırım fonları, aşağıda sayılan varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir işle uğraşamayacaklardır:

1. Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar,
2. Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
3. 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
4. Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
5. Yatırım fonu katılma payları,
6. Repo ve ters repo işlemleri,
7. Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,
8. Varantlar ve sertifikalar,
9. Takasbank para piyasası işlemleri,





Sirküler Rapor  **06.01.2014/24-2**

10. Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
11. Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
12. Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Gayrimenkul yatırım fonu malvarlığının, kurucunun, portföy saklayıcısının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrı olduğu belirtilmiştir.

Gayrimenkul yatırım fonu malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla 23 üncü madde kapsamında kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemeyecek ve rehedilemeyecektir. **Gayrimenkul yatırım fonu malvarlığı**, kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, **kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyecek, üzerine ihtiyati tedbir konulamayacak ve iflas masasına dahil edilemeyecektir.**

Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile Gayrimenkul yatırım fonunun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirine karşı mahsup edilemeyecektir.

Tebliğ 3/1/2014 tarihinde yürürlüğe girecektir.

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-52.3), Sirkülerimize ek olarak verilmiştir.

Saygılarımızla...





TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

**GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİ
(III-52.3)
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin esasları düzenlemektir.

(2) Bu Tebliğ gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, katılma paylarının ihracive bunların nitelikli yatırımcılara satışına, ihraç belgesine, yatırımcıların bilgilendirilmesine, tasfiye ve sona ermelerine ilişkin esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 52 nci ve 54 üncü maddelerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- Bilgilendirme dokümanları: Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve yatırımcı bilgi formunu,
- Borsa: 6362 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan sistemler ve pazar yerleri ile yurt dışı borsaları,
- Fon: Gayrimenkul yatırım fonunu,
- Fon toplam değeri: Fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değeri,
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu: Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde adı bulunan şirketleri,
- Gayrimenkul yatırımı: Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakları,
- İlişkili taraf: Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafı,
- İşletmecisi şirket: Kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde fon portföyünde bulunan otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleyen şirketi,





- ğ) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
h) KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformunu,
ı) Katılma payı: Yatırımcının sahip olduğu hakları taşıyan ve fona katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını,
i) Kurucu: 2/7/2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde Kuruldan faaliyet izni almış portföy yönetim şirketini veya gayrimenkul portföy yönetim şirketini,
j) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
k) MKK: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.’yi,
l) Nitelikli yatırımcı: Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan kişileri,
m) Portföy saklama tebliği: 2/7/2013 tarihli ve 28695 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği (III-56.1)’ni,
n) Portföy saklayıcısı: Kurulun portföy saklama tebliği çerçevesinde portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu,
o) Portföy yöneticisi: Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde Kuruldan faaliyet izni almış portföy yönetim şirketini veya gayrimenkul portföy yönetim şirketini,
ö) Portföy yönetim tebliği: Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1)’ni,
p) Takasbank: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’yi,
r) TTSG: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesini,
s) Türev Araçlar: Kurulca fon portföyüne alınması uygun görülen vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Gayrimenkul yatırım fonu

MADDE 4 – (1) Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

(2) Fon, bilgilendirme dokümanlarında belirtilmek kaydıyla, belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir sektörde faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi amacıyla herhangi bir sınırlama olmaksızın da kurulabilir.

(3) Fonlar, aşağıda sayılan varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla dışında herhangi bir işle uğraşamazlar:

- a) Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar,





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

c) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,

ç) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

d) Yatırım fonu katılma payları,

e) Repo ve ters repo işlemleri,

f) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları,

g) Varantlar ve sertifikalar,

ğ) Takasbank para piyasası işlemleri,

h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

i) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,

i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Fonun malvarlığı

MADDE 5 – (1) Fonun malvarlığı kurucunun, portföy saklayıcısının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrıdır.

(2) Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla 23 üncü madde kapsamında kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

(3) Kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirine karşı mahsup edilemez.

Fon bilgilendirme dokümanları

MADDE 6 – (1) Fon bilgilendirme dokümanları fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundan oluşur.

(2) Fon içtüzüğü katılma payı sahipleri ile kurucu, portföy saklayıcısı ve portföy yöneticisi arasında fon portföyünün inancılı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Kanunun 56 ncı maddesi kapsamında saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir. İçtüzük standardı Kurulca belirlenir. İçtüzükte bulunması gereken asgari unsurlar Ek/1'de yer almaktadır.

(3) Fon ihraç belgesi fonun niteliği ve satış şartları hakkındaki bilgileri içeren belgedir. İhraç belgesi standardı Kurulca belirlenir. İhraç belgesinde bulunması gereken asgari unsurlar Ek/2'de yer almaktadır.

(4) Yatırımcı bilgi formu fonun yapısını, yatırım stratejisini ve risklerini gösteren özet bir formdur. Kurucu, bu formun içtüzük ve ihraç belgesi ile tutarlılığından, içeriğinin doğruluğundan, güncelliğinin sağlanmasından ve bu formda yer alan yanlış,





yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan sorumludur. Yatırımcı bilgi formu standardıKurulca belirlenir. Yatırımcı bilgi formunda bulunması gereken asgari unsurlar Ek/3'te yer almaktadır. Yatırımcı bilgi formu hazırlanması ihtiyaridir.

Kurucunun yetki ve sorumluluğu

MADDE 7 – (1) Kurucu, fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden 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.

(2) Kurucu portföy yönetimi hizmetini portföy yönetim tebliğinin 8 inci maddesinin dördüncü fıkrasıçerçevesinde imzalanacak bir sözleşme ile başka bir portföy yönetim şirketinden veya gayrimenkul portföy yönetimşirketinden alabilir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, kurucunun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

(3) Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilere Kanunda, ilgili mevzuatta, içtüzükte ve ihraçbelgesinde hüküm bulunmayan hâllerde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 502 ilâ 514 üncümaddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

Fon portföyünün yönetimi

MADDE 8 – (1) Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarınıgözeterek şekilde, portföy yönetim tebliğinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, Kanun, bu Tebliğ, içtüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlüdür. Fon portföyünün yönetiminde birden fazla portföy yöneticisi ile sözleşme yapılabilir. Bu durumda yapılacak portföy yönetim sözleşmesinde, portföy yöneticilerinin portföy yönetiminin devralınmasından kaynaklanan hak ve yükümlülüklerine de yer verilmesi zorunludur.

(2) Fon portföyünün yönetiminde portföy yönetim tebliğinin 33 üncü maddesinde yer alan ilkelere uyulur. Şu kadar ki, 28 inci maddede belirtilen işlemlerde portföy yönetim tebliğinin 33 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uygulanmaz.

(3) Portföy yöneticisi portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Fon portföyünün saklanması

MADDE 9 – (1) Fon portföyündeki varlıkların, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanmasızorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin bilgi ve belgelerinörnekleri, saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, yatırımın yapılmasını müteakip 10 iş günü içindeportföy saklayıcısına iletilir.

(2) 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 imzalarıile gerçekleştirilir. Bu





hükümün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

Fonun temsili

MADDE 10 – (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, tasfiye, yönetim ücreti artışı ile katılma payı sahiplerinin yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki diğer işlemlerinin yönetim kurulu kararı ile yapılması zorunludur.

Kurucunun organizasyon yapısı

MADDE 11 – (1) Gayrimenkul portföy yönetim şirketi dışındaki kurucuların yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması; ayrıca kurucular nezdinde dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir personel, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ile bu fıkrafta belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesinin oluşturulması zorunludur. Fon portföyünün kurucu dışında bir portföy yöneticisi tarafından yönetilmesi halinde, söz konusu organizasyon yapısının portföy yöneticisi nezdinde oluşturulması zorunludur. Gayrimenkul portföy yönetim şirketlerine ilişkin portföy yönetim tebliğinin 9 uncu maddesinde yer alan esaslar saklıdır.

(2) Gayrimenkul yatırım fonu kurucusunun ve varsa portföy yöneticisinin risk yönetim sisteminin portföy yönetim tebliğinde belirtilen hükümlerin yanı sıra asgari olarak gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içerecek şekilde oluşturulması zorunludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Fonun Kuruluşu ile Fon Katılma Paylarının İhracına, Dağıtım ve Pazarlamasına İlişkin Esaslar

Fonun kuruluşu

MADDE 12 – (1) Fon kuruluşu için kurucu, taslak içtüzük ve Kurulca esasları belirlenen standart form ile Kurulca istenen diğer bilgi ve belgelerle Kurula başvurur. Fonun kuruluş izni alınabilmesi için kurucunun portföy saklayıcısı ile saklama sözleşmesi imzalamış olması ve içtüzüğün Kurulca onaylanması gereklidir. Fonlar şemsiye fon olarak kurulamaz.

(2) Kuruluş başvurusu kapsamında, içtüzükte yer alan bilgilerin tutarlı, anlaşılabilir ve Kurulca belirlenen içtüzük standardına göre eksiksiz olması zorunludur.

(3) Fon kuruluş başvuruları, gerekli belgelerin Kurula eksiksiz olarak sunulmasından itibaren iki ay içinde Kurul tarafından karara bağlanır.

(4) Kurulca onaylanan içtüzük, Kurul kararının kurucu tarafından tebliğ edildiği tarihi izleyen altı iş günü içinde kurucunun merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ettirilir ve TTSG’de ilan olunur.





(5) Bu madde çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde başvuruların onaylanmaması halinde bu durum gerekçesi belirtilerek başvuru sahibine bildirilir.

(6) Fon kuruluş başvurusu için gerekli standart form ile form ekinde yer alacak bilgi ve belgeler Kurul tarafından belirlenir ve ilan edilir.

(7) İhtüzükte belirtilmek kaydıyla kurucu tarafından fona avans tahsis edilebilir.

Fon katılma paylarının ihracı

MADDE 13 – (1) Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilir.

(2) Fonun katılma payı ihracı için Kurulca belirlenen standartlara uygun olarak düzenlenen ihraç belgesi ve standart form ile Kurulca istenen diğer bilgi ve belgelerle birlikte kurucu tarafından Kurula başvurulur. Şu kadar ki, fonun katılma payı ihracı başvurusunun içtüzüğün tescilinden itibaren, fon işlemleri için gerekli mekan, teknik donanım ve muhasebe sisteminin oluşturulmuş ve yeterli sayıda personelin atanmış olması kaydıyla, en geç altı ay içinde yapılması zorunludur. Bu süre içinde Kurula başvuru yapılmaması durumunda, içtüzük kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Terkine ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir. Kurulca uygun görülecek makul gerekçelerin varlığı halinde bu fıkrada belirtilen altı aylık süre bir defaya mahsus olmak üzere altı ay daha uzatılabilir.

(3) Katılma paylarının ihraç edilebilmesi için fon ihraç belgesinin Kurul tarafından onaylanması gereklidir. Katılma paylarının ihracı için ayrıca izahname düzenlenmez.

(4) İhraç belgesinin onaylanması aşamasında aşağıda yer alan esaslar uygulanır.

a) İhraç belgesi Kurula sunulan bilgi ve belgeler çerçevesinde 20 iş günü içinde incelenir; ihraç belgesinde yer alan bilgilerin tutarlı, anlaşılabilir ve Kurulca belirlenen standarda göre eksiksiz olduğunun tespiti halinde belge onaylanır ve keyfiyet ilgililere bildirilir.

b) Sunulan bilgi ve belgelerin eksik olması veya ek bilgi ve belgeye ihtiyaç duyulması halinde, başvuru tarihinden itibaren 10 iş günü içinde başvuru sahibi bilgilendirilir. Eksik bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek süre içinde tamamlanması gereklidir. Bu takdirde, (a) bendinde öngörülen süre, söz konusu bilgi ve belgelerin Kurula sunulduğu tarihten itibaren işlemeye başlar. (a) bendinde yapılan inceleme neticesinde ihraç belgesinin onaylanmaması halinde bu durum gerekçesi belirtilerek başvuru sahibine bildirilir.

(5) İhraç belgesinin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

(6) Kurulca onaylanmış ihraç belgesi ticaret siciline tescil edilmez.

(7) Katılma payları, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını takiben içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde ve ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulur.

(8) Katılma payları karşılığı yatırımcılardan toplanan parayla, ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yatırım yapılması zorunludur.

(9) Kurucunun ilk fonu dışındaki fonların kuruluş ve katılma paylarının ihracına izin verilmesine ilişkin başvurular birlikte yapılır. Bu fonların kuruluş ve katılma





payı ihracı başvuruları birlikte değerlendirilir ve sonuçlandırılır. Ancak, bir kurucunun kurucusu olacağı ilk fonu için kuruluş ve katılma payı ihraç başvuruları ayrıolarak değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

Bilgilendirme dokümanlarında yapılacak değişiklikler

MADDE 14 – (1) İçtüzük değişiklikleri;

a) 12 nci maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde incelenerek onaylanır. Yapılan inceleme neticesinde başvuruların onaylanmaması halinde bu durum gerekçesi belirtilerek başvuru sahibine bildirilir.

b) 12 nci maddenin dördüncü fıkrası çerçevesinde tescil ve ilan edilir.

c) Yatırımcıların yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikte ise, değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinden en az 30 gün önce katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Bu bentte belirtilen süre içinde katılma paylarını fona iade etmek isteyen yatırımcı bulunması halinde, söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihi katılma paylarının fona iade edilebileceği ilk tarihe kadar ertelenir.

ç) İhraç belgesinde değişiklik yapılmasını gerektirir nitelikte ise bu değişikliklerde ikinci fıkra hükümleri de uygulanır.

(2) İhraç belgesi değişiklikleri;

a) Yatırımcıların yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikte olması halinde 13 üncü maddenin dördüncü fıkrası çerçevesinde Kurul tarafından incelenerek onaylanır; değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinden en az 30 gün önce katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Bu bentte belirtilen süre içinde katılma paylarını fona iade etmek isteyen yatırımcı bulunması halinde söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihi katılma paylarının fona iade edilebileceği ilk tarihe kadar ertelenir.

b) (a) bendi kapsamında dışında ise, Kurulun onayı aranmaksızın kurucu tarafından gerçekleştirilerek katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Ayrıca yapılan değişiklikler her takvim yılı sonunu izleyen altı işgünü içinde toplu olarak Kurula bildirilir.

(3) Mevcut olması halinde yatırımcı bilgi formunda yapılacak değişiklikler için Kurul onayı aranmaz. Ancak, değişikliklerin altı iş günü önce Kurula bildirilmesi, içtüzük ile ihraç belgesine uygun olması ve katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilmesi zorunludur.

(4) Yatırımcı bilgi formunda yapılacak bir değişikliğin ihraç belgesi değişikliğini de gerektirmesi halinde ikinci, içtüzük değişikliğini de gerektirmesi halinde birinci fıkra hükümleri de ayrıca uygulanır.

(5) Bilgilendirme dokümanlarında yapılan açıklamalarda, Kurul onayının Kurul veya kamunun tekeffülü olarak yorumlanmasına yol açacak açık veya dolaylı bir ifade kullanılamaz.

Katılma paylarının değeri

MADDE 15 – (1) Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.





(2) Fon birim pay değerinin en az yılda bir kere hesaplanması ve nitelikli yatırımcılara bildirilmesi esastır. Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verilir. Kurul katılma payı fiyatının hesaplanma sıklığına ve açıklanmasına ilişkin olarak bu Tebliğde belirtilen haller dışında da farklı esaslar belirleyebilir.

(3) 31 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen durumlarda, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Fon katılma paylarının satışı, fona iadesi ile yatırımcılar arasında devri

MADDE 16 – (1) Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

(2) İçtüzük ve ihraç belgesinde şartları belirlenmiş olmak koşuluyla katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.

(3) Katılma paylarının satışına ve fona iadesine ilişkin esasların fonun portföy yapısına uygun bir şekilde belirlenmesi ve bilgilendirme dokümanlarında bu esaslara ayrıntılı bir şekilde yer verilmesi zorunludur. Süreli olarak kurulan fonların katılma paylarının fona iadesinin bilgilendirme dokümanlarında belirtilmek suretiyle sadece fonun süresi sonunda yapılması da mümkündür.

(4) Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım kurucunun yanı sıra kurucu ile sözleşme imzalanması suretiyle, gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip personel tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.

(5) Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından kurucu ile katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluşmüteselsilen sorumludur.

(6) 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. Ancak, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartıyla gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.

(7) Süresiz olarak kurulan fonlarda kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne alabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma





payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Ancak kurucu tarafından fona avans tahsis edilmiş ise bu tutar karşılığında kurucu portföyüne alınan katılma payları fonun kuruluşundan itibaren bir yıl süre ile bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

(8) Kurucu tarafından katılma paylarının Kanunun 13 üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

(9) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Fon Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

Asgari portföy büyüklüğü

MADDE 17 – (1) Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların bu Tebliğde belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Kurul bu tutarı her yıl yeniden belirleyebilir. Bu durumda yeniden belirlenmiş tutar Kurul Bülteni ile ilan edilir.

(2) Birinci fıkrada belirtilen süre sonunda fon portföy değerinin Kurulca belirlenen asgari değere ulaşmaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek en geç altı ay içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.

Yatırımlara ilişkin esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrıbölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar





fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

ç) 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 devredebilirler.

d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesishartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

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

(2) Kurucu ve portföy yöneticisi fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak;

a) Hiçbir şekilde gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileriüstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.

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

c) Hiçbir surette 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 edemezler.

ç) Birinci fıkranın (c) bendi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemezler.

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

e) Altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

f) Fon portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

g) Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun son tarihli fon net varlık değeri esas alınır.

ğ) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamazlar.

Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföysınırlamalarına uyulur:

a) 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





toplamlarının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

b) Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapılacak ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterecek fonlar için bu sınırlama uygulanmaz.

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

(2) Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. 17 nci maddenin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.

(3) Fon portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek katılma payı iadeleri veya gayrimenkul yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arızî durumlarda Kurula süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun Kurulca uygun görülmesi şartlarıyla; portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.

(4) Fon portföy sınırlamalarına uyumun gayrimenkul yatırımlarının satımı gibi nedenlerle sağlanamaması durumunda ise Kurula süre talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun Kurulca uygun görülmesi şartlarıyla portföy sınırlamalarına uyumun tekrar sağlanması için söz konusu işlemin gerçekleştiği hesap dönemi sonundan itibaren iki yıl süre verilebilir. Ancak bu süre portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamadığı yıl da dahil olmak üzere son beş yıl içinde en fazla bir defa kullanılabilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.

(5) Birinci fıkranın (a) bendi saklı kalmak kaydıyla, Fon portföyünde yer alan ve gayrimenkul yatırımlarında kalan varlıkların yönetiminde fonun bilgilendirme dokümanlarında yer verilen yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler

MADDE 20 – (1) Fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

İşletme hizmeti

MADDE 21 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır.



(2) Fon portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetlerin verilmesi de, ancak kurucu ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulmasına yönelik bir sözleşme imzalanması ile mümkündür.

(3) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınır.

İnşaat hizmetleri

MADDE 22 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işlerinin, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren ve fonu temsilen kurucu ile müteahhitarasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.

(2) Sözleşmenin kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir; ancak asgari olarak müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını, sözleşmeden rücutun şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarını kapsamalıdır.

(3) Müteahhidin seçiminin ve sözleşme koşullarının kurucu yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

Kredi kullanma sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanabilirler. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

(3) Fon portföylerinde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar borsada veya borsa dışında repo yapılabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

Değerleme esasları

MADDE 24 – (1) Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

Periyodik raporlara ilişkin esaslar

MADDE 25 – (1) Fonlar, periyodik raporlarının ve finansal tablolarının hazırlanması ile bunların Kurula ve nitelikli yatırımcılara bildirimini Kurulun yatırım



fonlarının finansal raporlama esaslarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümlere tabidir.

Performans ücreti ve fon toplam giderine ilişkin esaslar

MADDE 26 – (1) Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetimi ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilir.

(2) Kurucu ve portföy yöneticisi tarafından içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla, dönem sonlarında veya katılma paylarının fona iade edilebildiği tarihlerde münhasıran gayrimenkul yatırımlarından elde edilen gelir, satış karı ve değer artışlarından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücretinin katılma pay sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür. Kurulun performansa dayalı ücretlendirme esaslarına ilişkin düzenlemeleri bu fonlar için uygulanmaz.

Kar dağıtımına ilişkin esaslar

MADDE 27 – (1) Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde fon tarafından katılma payı sahiplerine kar dağıtılabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Gayrimenkullerin Değerlemesine İlişkin Esaslar

Değerleme gerektiren işlemler

MADDE 28 – (1) Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,

b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,

ç) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

d) Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,

e) Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması uygun görülecek diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,

f) Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,

(2) Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

(3) Birinci fıkranın (f) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

(4) Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Söz konusu değerlemelere dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler ile değerlendirme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu ve varsa portföy yöneticisi nezdinde saklanır.



(5) Üçüncü ve dördüncü fıkra hükümlerine, kurucu ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

(6) Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama bu madde çerçevesinde tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. 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.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun seçimi

MADDE 29 – (1) 28 inci madde uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değer tespiti yapacak olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının;

a) Kurulca listeye alınmış olması,

b) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek kuruluşlara ilişkin Kurul düzenlemelerinde yer alan hükümler çerçevesinde;

1) Kurucunun ve varsa portföy yöneticisinin sermayesinin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklarından,

2) Kurucunun ve varsa portföy yöneticisinin yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklarından,

3) Kurucudan ve varsa portföy yöneticisinden,

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketlerden,

5) Kurucunun ve varsa portföy yöneticisinin ilişkili taraflarından bağımsız olması gerekmektedir.

(2) Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az 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 belirlemesi ve bir örneğini Kurula göndermesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

(3) Fonlar, portföylerinde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yıllık sürenin dolmasından sonra fonun aynı gayrimenkul değerlendirme şirketinden tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.

Değerleme raporlarında uyulacak hususlar

MADDE 30 – (1) 28 inci madde uyarınca hazırlanacak değerlendirme raporlarında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek kuruluşlar ile bu kuruluşların Kurulca listeye alınmalarına ve sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartlarına ilişkin Kurul düzenlemelerinde yer alan esaslara uyulur.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bilgi verme yükümlülüğü

MADDE 31 – (1) Kurul gerektiğinde, bu Tebliğde yer alan sürelerle bağlı olmaksızın fonlar hakkında bilgi verilmesini isteyebilir.

(2) 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.

(3) Kurucu ve varsa portföy yöneticisi 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.

(4) Kurucu, Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fonportföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

Fonun sona ermesi ve fon malvarlığının tasfiye edilmesi

MADDE 32 – (1) Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, 9/7/2013 tarihli ve 28702 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52-1) hükümleri kıyasen uygulanır.

Kurul denetimi

MADDE 33 – (1) Fonun kurucusu, varsa portföy yöneticisi ile saklayıcısının fona ilişkin bütün hesap ve işlemleri Kurul denetimine tabidir.

Kurul ücreti

MADDE 34 – (1) Kanununun 130 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföysaklayıcısı tarafından onaylanan ücret, izleyen on iş günü içerisinde kurucu tarafından Kurul Hesabına yatırılarak ilgili dekontların ve hesaplama tablosunun bir örneği Kurula iletilir.

Diğer hükümler

MADDE 35 – (1) Bu fonlar için Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52-1)’nde yer alan fon toplam giderinin üst sınırının belirlenmesi ve kamuya açıklanması ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan yükümlülüklerine ilişkin diğer hükümler uygulanmaz.

(2) Fon, başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.





(3) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan konularda Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.52-1)'nde yer alan hükümler uygulanır.

(4) 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.

(5) Kurucu, varsa 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.

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

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

Yürürlük

MADDE 36 – (1) Bu Tebliğ 1/7/2014 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 37 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.





EK/1

FON İÇTÜZÜĞÜNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- a) Fonun unvanı, türü, süresi,
- b) Kurucunun, yöneticinin ve portföy saklayıcısının unvanı ve adresleri,
- c) Fona ilişkin genel esaslar; yatırım yapılacak varlıklar ve portföy yönetim ilkeleri, katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar, portföyün yönetimine ve saklanmasına ilişkin esaslar, portföyün değerlemesine ilişkin esaslar, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ilişkin esaslar, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına ilişkin esaslar, birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar, fona katılma ve fondan ayrılma şartları,
- ç) Fonun tasfiye şekli,
- d) Kar dağıtımı ve performans ücretlendirmesine ilişkin esaslar,
- e) Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.

EK/2

FON İHRAÇ BELGESİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- a) Fonun unvanı, türü, süresi,
- b) Kurucunun, yöneticinin ve portföy saklayıcısının unvanı ve adresleri,
- c) Fonun portföy yöneticilerine, kurucunun yönetim kurulu üyelerine ve yatırım komitesine ilişkin bilgi,
- ç) Fonun yatırım stratejisi, amacı, yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar,
- d) Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi,
- e) Katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar,
- f) Portföyün yönetimine ve saklanmasına ilişkin esaslar,
- g) Portföyün değerlemesine ilişkin esaslar,
- ğ) Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar,
- h) Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ilişkin esaslar,
- ı) Fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına ilişkin esaslar,
- i) Fona katılma ve fondan ayrılma şartları,
- j) Fonun tasfiye şekli,
- k) Fon içtüzüğünün ve finansal raporların nereden temin edilebileceği,
- l) Fonun denetimini yapacak kuruluşa ilişkin açıklama,
- m) Kar dağıtımı ve performans ücretlendirmesine ilişkin esaslar,
- n) Fon toplam gider oranı,
- o) Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.





EK/3

YATIRIMCI BİLGİ FORMUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- a) Fonu tanıtıcı bilgiler,
- b) Yatırım amaçlarının ve yatırım politikasının kısa tanımı ile portföy dağılımı,
- c) Fonun varsa geçmiş performansı,
- ç) Fonun yönetim ücreti, komisyon ve diğer giderleri ile toplam gider oranı,
- d) Fonun maruz kaldığı risklerle ilgili uygun açıklamaları ve uyarıları içeren risk ve getiri profili,
- e) Katılma paylarının alım satım esasları, fon birim pay hesaplama dönemleri,
- f) Yatırımcıların içtüzük, ihraç belgesi, finansal raporlar ile diğer ek bilgileri nereden ve ne şekilde elde edebileceklerine ilişkin bilgiler,
- g) Kar dağıtımı ve performans ücretlendirmesine ilişkin esaslar,
- ğ) Fon toplam gider oranı,
- h) Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.

TÜRMOB Sirküler Rapor

