

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 ihracı ve 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;

- a) **(Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Bilgilendirme dokümanları: Fon içtüzüğü ve ihraç belgesini,
- b) Borsa: 6362 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan sistemler ve pazar yerleri ile yurt dışı borsaları,
- c) Fon: Gayrimenkul yatırım fonunu,
- ç) 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,
- d) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu: Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde adı bulunan şirketleri,
- e) **(Değişik:RG-30/6/2018-30464)** Gayrimenkul yatırım: 4 üncü maddenin üçüncü fıkrasının (a) bendinde sayılan varlık ve hakları,
- f) İlişkili taraf: Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafı,
- g) 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 işleten 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) **(Değişik:RG-1/12/2021-31676)** 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, gayrimenkul portföy yönetim şirketini veya gayrimenkul ve girişim sermayesi 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) **(Değişik:RG-1/12/2021-31676)** Portföy yöneticisi: Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1) çerçevesinde Kuruldan faaliyet izni almış portföy yönetim şirketini, gayrimenkul portföy yönetim şirketini veya gayrimenkul ve girişim sermayesi 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
- ş) **(Ek:RG-30/6/2018-30464)** Kıstas getirisi: Fonların getirisinin kıyaslanması amacıyla kullanılan değeri
- t) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** En uygun haberleşme vasıtası: KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçlarını,
- u) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Fon ihraç sözleşmesi: Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen ve asgari olarak Ek/4’te sayılan hususların düzenlendiği standart sözleşmeyi,
- ü) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Mütteahhit: Kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişiyi, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Gayrimenkul yatırım fonu

MADDE 4 –(1) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)** Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına inanca 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 ile gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlıktır. **(Değişik cümle:RG-1/12/2021-31676)** Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

(2) **(Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Fon, belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir sektörde faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi amacında herhangi bir sınırlama olmaksızın da kurulabilir.

(3) **(Değişik:RG-30/6/2018-30464)** Fonlar, aşağıda sayılan varlık, hak ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir işle uğraşamazlar:

- a) Gayrimenkul yatırımları:
 - 1) Gayrimenkuller,
 - 2) Gayrimenkule dayalı haklar,
 - 3) 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projeleri,
 - 4) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları,
 - 5) 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,
 - 6) **(Değişik:RG-1/12/2021-31676)** Gayrimenkul sertifikaları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları,
 - 7) Diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları,
 - 8) Portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar,
 - 9) Gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları,
- b) Diğer yatırımlar:

1) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
2) 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,
3) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
4) Yatırım fonu katılma payları,
5) **(Değişik:RG-1/12/2021-31676)** Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler; altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

6) Kira sertifikaları,

7) Varantlar ve sertifikalar,

8) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,

9) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

10) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,

11) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

(4) **(Ek:RG-20/12/2018-30631) (Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Fonun faaliyet ve yatırımlarının, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirileceğinin ihraç belgesinde belirtilmesi durumunda, fon unvanında "katılım" ibaresi kullanılabilir.

Fonun malvarlığı

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

(2) **(Değişik:RG-30/6/2018-30464) (Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Fon malvarlığı; fon hesabına olması şartıyla 23 üncü madde kapsamında kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehmedilemez. 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) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Fon bilgilendirme dokümanları fon içtüzüğü ve ihraç belgesinden oluşur.

(2) Fon içtüzüğü katılma payı sahipleri ile kurucu, portföy saklayıcısı ve portföy yöneticisi arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Kanununun 56 ncı maddesi kapsamında saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren ilihaki bir sözleşmedir. İchtüzük standardı Kurulca belirlenir. İchtüzükte 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) **(Mülga:RG-17/7/2024-32604)**

Yetki ve sorumluluk (Değişik başlık:RG-17/7/2024-32604)

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) **(Değişik:RG-30/6/2018-30464)** Kurucu portföy yönetimi hizmetini portföy yönetim tebliğinin 8 inci maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde imzalanacak bir sözleşme ile başka bir portföy yönetim şirketi, gayrimenkul portföy yönetim şirketi veya gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketinden 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 ihraç belgesinde hüküm bulunmayan hâllerde 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 502 ilâ 514 üncü maddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

(4) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Fonun yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, fonun gayrimenkul yatırım portföyünün yönetiminden sorumludur.

Fon portföyünün yönetimi

MADDE 8 – (1) Kurucu veya portföy yöneticileri, fon malvarlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek 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 – (Değişik:RG-1/12/2021-31676)

(1) Fon portföyündeki varlıkların, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kaydedilerek saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur. 4 üncü maddenin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce portföy saklama tebliği kapsamındaki sorumluluklarını yerine getirebilmesini teminen portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanınma ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

(2) Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısını temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile yönetim kuruluna yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

(3) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Yatırımcı ile imzalanan fon ihraç sözleşmesinin bir örneği portföy saklama tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirebilmesini teminen portföy saklayıcısına iletilir.

Fonun temsili

MADDE 10 – (Değişik:RG-20/12/2018-30631)

(1) Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya kurucunun birinci derece imza yetkisine sahip personeline 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 ve yöneticinin organizasyon yapısı (Değişik başlık:RG-17/7/2024-32604)

MADDE 11 – (1) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Kurucuların yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım-satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca kurucular nezdinde bir yatırım komitesi oluşturulması ve bu yatırım komitesinde asgari olarak birinci cümlede belirtilen niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, genel müdür ile Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurulun ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunması zorunludur. Yatırım komitesinde görevlendirilecek gayrimenkul değerlendirme uzmanı şartı, gayrimenkul değerlendirme lisansına ve gayrimenkul değerlemesi konusunda en az 3 yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ile de sağlanabilir. Fon portföyünün kurucu dışında bir portföy yöneticisi tarafından yönetilmesi halinde, söz konusu organizasyon yapısının portföy yöneticisi nezdinde oluşturulması zorunludur.

(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.

(3) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Fon bilgilendirme dokümanlarında nisapları ağırlaştırıcı aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde, yatırım komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Ancak her halükarda birinci fıkrada asgari olarak belirlenen yatırım komitesi üyelerinin çoğunluğunun toplantıda hazır bulunmaları gerekir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

Fonun kuruluşu

MADDE 12 –(1) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Fon kuruluşu için kurucu, taslak içtüzük ve Kurulca esasları belirlenen standart form ile Kurulca istenen diğer bilgi ve belgelerle Kurula başvurur. Fonun kuruluş izni alabilmesi için kurucusunun portföy saklayıcısı ile saklama sözleşmesi imzalamış olması ve içtüzüğün Kurulca onaylanması gereklidir.

(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 kurucusunun 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) **(Değişik:RG-1/12/2021-31676)** Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmadan önce kurucu ve portföy yöneticisi tarafından fon katılma payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak fona borç verilebilir.

Şemsiye fon ve şemsiye fona bağlı fonlara ilişkin esaslar

MADDE 12/A- (Ek:RG-17/7/2024-32604)

(1) Fonların katılma paylarının şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilmesi mümkündür. Bu şekilde katılma payları şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilen fonlar için bu Tebliğde yer alan içtüzük ve fon içtüzüğü ifadeleri, şemsiye fon içtüzüğünü ifade eder.

(2) Şemsiye fon içtüzüğünde yer alan ve aşağıda belirtilen esaslara uygun olarak, her katılma payı ihracı için ayrı bir ihraç belgesi düzenlenmesi şartıyla, şemsiye fona bağlı fonlar oluşturulur:

a) Her bir fonun tüm varlık ve yükümlülükleri birbirinden ayrıdır.

b) Şemsiye fonun kuruluş giderleri ile fonların katılma payı ihraç giderleri hariç olmak üzere, bir şemsiye fon için yapılması gereken tüm giderler fonların toplam değerleri dikkate alınarak oransal olarak bu fonların portföylerinden karşılanır.

c) Bir şemsiye fonun tasfiye edilmesi veya devredilmesi durumunda, bu şemsiye fona bağlı fonların da tasfiye edilmesi veya devredilmesi gerekir.

ç) Bu Tebliğde yer alan hükümler aksi belirtilmedikçe her bir fon için ayrı ayrı uygulanır.

(3) Şemsiye fona bağlı ilk fon ihraç başvurusunun şemsiye fon içtüzüğünün tescilinden itibaren 6 ay içerisinde yapılması zorunludur. Bu süre içinde Kurula başvuru yapılmaması durumunda, şemsiye fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulur. Kurulca uygun görülecek makul gerekçelerin varlığı halinde, bu fıkrada belirtilen altı aylık süre bir defaya mahsus olmak üzere altı ay daha uzatılabilir.

(4) Katılma payları şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilen fonlar için 17 nci maddenin ikinci fıkrası ile 19 uncu maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralarında yer alan fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi şartı uygulanmaz. Şemsiye fona bağlı fonun tasfiye edilmesi yeterli kabul edilir.

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) **(Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Katılma paylarının ihraç edilebilmesi için 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 standartlara 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) **(Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Katılma payları, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını takiben ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulur. Belirlenecek satış başlangıç tarihi, her durumda onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden bir yılı geçemez. Bu süre zarfında katılma paylarının satışına başlanmamış fonların tasfiye edilmesi talebiyle altı iş günü içerisinde Kurula başvurulması zorunludur. Satış başlangıç tarihine kadar, Kurulca onaylanmış bilgilendirme dokümanlarında yer alan bilgilerde herhangi bir değişiklik olması halinde, Kurucu tarafından bilgilendirme dokümanlarında yapılacak değişikliklere onay verilmesi talebiyle derhal Kurula başvurulur.

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

(9) Kurucusunun 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 kurucusunun kurucusu olacağı ilk fonu için kuruluş ve katılma payı ihracı başvuruları ayrı olarak değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

(10) **(Ek:RG-30/6/2018-30464) (Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Katılma payı sahiplerine tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla aynı fonda farklı pay grupları oluşturulabilir.

(11) **(Ek:RG-30/6/2018-30464) (Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Fon yatırımcılarıyla ihtiyari olarak yatırımcı sözleşmesi imzalanması halinde, bu sözleşmede fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesine aykırı hükümlere yer verilemez.

(12) **(Ek:RG-20/12/2018-30631) (Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Katılma paylarının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı haklar karşılığında satılabilmesi için ihraç belgesinde bu yönde hüküm bulunması zorunludur.

(13) **(Ek:RG-17/7/2024-32604)** Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışı öncesinde yatırımcılarla bu maddede belirtilen asgari unsurları içeren fon ihraç sözleşmesi imzalanması zorunludur. Ancak katılma paylarını borsadan alan yatırımcılar için bu zorunluluk aranmaz. Söz konusu

sözleşmede;

- Yatırımcı haklarını ciddi şekilde zedeleyici ve Kurucu lehine tek taraflı olağanüstü haklar sağlayan hükümlere yer verilmemesi,
- İspat külfetini yatırımcıya yükleyen kayıtlara yer verilmemesi,
- Açık ve anlaşılabilir bir dil kullanılması, yatırımcının okumasını zorlaştıracak veya engelleyecek karakter ve yazı büyüklüğü kullanılmaması,
- Bu Tebliğ, fon içtüzüğü ve ihraç belgesine aykırı hükümlere yer verilmemesi, zorunludur.

(14) (Ek:RG-17/7/2024-32604) Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

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 kapsamı 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 iş günü içinde toplu olarak Kurula bildirilir.

(3) (Mülga:RG-17/7/2024-32604)

(4) (Mülga:RG-17/7/2024-32604)

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

(6) (Ek:RG-30/6/2018-30464) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Birinci fıkranın (c) bendi ve ikinci fıkranın (a) bendi kapsamındaki değişikliklerinin fonun tüm katılma payı sahipleri tarafından önceden onaylanması ve bu hususu tevsik eden belgelerin Kurula iletilmesi halinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilecek değişikliklerin yürürlüğe girişine ilişkin en az 30 günlük bekleme süresi uygulanmaz. Katılma payları sadece fon süresinin sonunda iade edilebilen fonlarda bu kapsamda yapılacak değişikliklerde, yürürlüğe giriş tarihinden önce katılma payı sahiplerine yatırım komitesi veya Kurucu yönetim kurulu kararı ile fondan çıkış hakkı tanınması zorunludur. Katılma paylarını fona iade etmek isteyen yatırımcı bulunması halinde, söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihi katılma paylarının fona iade edilebileceği ilk tarihe kadar ertelenir.

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) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) 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 sözleşmesinde yer verilir. Kurul katılma payı fiyatının hesaplanması 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) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkul dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin 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 fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. On dördüncü fıkra hükümleri saklıdır.

(2) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir.

(3) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Katılma paylarının satışına ve fona iadesine ilişkin esasların fonun portföy yapısına uygun bir şekilde belirlenmesi ve fon ihraç sözleşmesinde bu esaslara ayrıntılı bir şekilde yer verilmesi zorunludur. Süreli olarak kurulan fonların katılma paylarının fona iadesinin ihraç belgesinde 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) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) 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 katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

(6) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartıyla gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

(7) (Mülga:RG-6/7/2019-30823)

(8) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) Katılma paylarının Kanunun 13 üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

(9) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) 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.

(10) (Ek:RG-30/6/2018-30464) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon ihraç sözleşmesinde esaslara yer verilmiş olması halinde kurucu veya yöneticinin onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.

(11) (Ek:RG-20/12/2018-30631) Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 11/2/2010 tarihli ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Türkiye

Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından günlük alım satım kurları ilan edilen yabancı para birimleri üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve yabancı para birimi cinsinden açıklanır.

(12) (Ek:RG-20/12/2018-30631) 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.

(13) (Ek:RG-20/12/2018-30631) Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, bu Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fonun devredilecek gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, 29 uncu maddenin 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.

(14) (Ek:RG-6/7/2019-30823)(Değişik:RG-17/7/2024-32604) Fon ihraç sözleşmesinde hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilerek suretiyle, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.

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) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Birinci fıkrada belirtilen süre sonunda fon portföy değerinin Kurulca belirlenen asgari değere ulaşmaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek en geç altı ay içinde fonun tasfiyesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğüünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

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 yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması 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 ayrı bölümlerinin 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) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) İçtüzükte 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) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) 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 devredebilirler.

d) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) 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 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 portföyününün yönetimine ilişkin olarak;

a) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinememezler. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından bu maddenin üçüncü fıkrası ve 18/A maddesi hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vastasıyla 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 satım yapamazlar.

e) (Değişik:RG-1/12/2021-31676) Altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki 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) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) 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 hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

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

(3) (Ek:RG-30/11/2016-29904) 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.

(4) (Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Proje gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin esaslar

MADDE 18/A- (Ek:RG-17/7/2024-32604)

(1) Münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere fon kurulması mümkündür. Bu şekilde kurulacak fonlara ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

a) Bu madde kapsamında kurulacak fonların ünvanlarında "proje gayrimenkul yatırım fonu" ifadesine yer verilmesi zorunludur.

b) Fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve bu maddede sayılan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

c) 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi proje gayrimenkul yatırım fonları için uygulanmaz.

ç) Portföyde bulunan nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C.

Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

d) Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilirler. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde (e) bendinde belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projesinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur. İpotek, garanti veya kefaletin Fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır. Sözleşmenin karşı tarafının, 15/11/2000 tarihli ve 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun veya 11/1/1954 tarihli ve 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu kapsamında kurulan bankalar, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat ile (e) bendinde yer alan teminat şartları aranmaz.

e) Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

f) Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde 22 nci maddede belirtilen müteahhitlerce yapılması zorunludur.

g) Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma payı satışı ve iadesi 16 ncı madde hükümleri çerçevesinde aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar

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

a) **(Değişik:RG-30/6/2018-30464)** Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlardan oluşması zorunludur. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlardan oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

b) **(Mülga:RG-30/6/2018-30464)**

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) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)** Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek katılma payı ihracı veya gayrimenkul yatırımı dışındaki yatırımların değerinin değişmesi gibi arızı 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 fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

(4) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)** 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 fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

(5) **(Değişik:RG-17/7/2024-32604)** Birinci fıkranın (a) bendi saklı kalmak kaydıyla, Fon portföyünde yer alan ve gayrimenkul yatırımları dışında kalan varlıklara ilişkin sınırlamalar içtüzük ve fon ihraç sözleşmesinde belirlenir.

Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler

MADDE 20 – (Değişik:RG-20/12/2018-30631)

(1) Fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu sözleşmelerin karşı tarafının, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

İşletme hizmeti

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

(2) Fon portföyünde kira geliri elde etme amacıyla 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 işletmeciler şirketi 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 işletmeciler şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınır.

İnşaat hizmetleri

MADDE 22 – (1) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerine ilişkin her türlü inşaat işlerinin, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren ve fonu temsilen kurucu ile müteahhit arasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Gayrimenkul projelerine ilişkin inşaat işlerini yapacak müteahhidin 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelikte tanımlanan A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerekmektedir. Kurucu, müteahhitin tecrübesi ve finansal durumu ile gayrimenkul projesinin büyüklüğü ve benzeri hususları değerlendirerek müteahhiti belirler.

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

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

Kredi kullanma sınırı

MADDE 23 – (1) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkrada kapsamı alacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı 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 aynı haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırlı 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 – (Değişik:RG-30/6/2018-30464)

(1) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına fon ihraç sözleşmesinde yer verilir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç sözleşmesinde belirtilir. Portföy yönetim ücreti; sabit bir tutar olarak veya fonun portföy değerinin, toplam değerinin veya aktif toplamının belli bir oranı olarak veya Kurulca uygun görülen yöntemle belirlenebilir.

(2) (Değişik:RG-17/7/2024-32604) Kurucu ve portföy yöneticisi tarafından fon ihraç sözleşmesinde hüküm bulunması şartıyla, performans ücretinin fona veya katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilmesi ve fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür.

(3) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Katılma payları Borsa'da işlem gören fonlar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için ilk cümlede belirtilen beyanın alınması zorunlu değildir.

(4) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Performans ücretinin fona tahakkuk ettirildiği ve fondan tahsil edildiği durumda, portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapılarak yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

(5) Performans ücretinin fon dışında katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi halinde, performans ücreti hesaplamasına ilişkin bilgiler, tahsilatı takip eden 15 gün içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(6) Performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilen fonlar Borsa'da işlem göremezler.

(7) Kurulun performans dayalı ücretlendirme esaslarına ilişkin düzenlemeleri bu fonlar için uygulanmaz.

Kar dağıtımına ilişkin esaslar

MADDE 27 – (Değişik:RG-17/7/2024-32604)

(1) Fon ihraç sözleşmesinde 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 kiralınması,

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

d) Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,

e) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,

f) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,

g) (Ek:RG-20/12/2018-30631) Katılma payı ihracının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

ğ) (Ek:RG-20/12/2018-30631) Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

h) (Ek:RG-20/12/2018-30631) Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

(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) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) 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. Değerleme 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 durumda ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

(7) (Ek:RG-30/6/2018-30464) Birinci fıkra kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

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) (Değişik:RG-20/12/2018-30631) Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar

için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

(3) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)**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 veya herhangi bir nedenle hizmet almına ara verilmesinden 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) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)**Kurucu, Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 işgünü içinde portföy saklama tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere portföy saklayıcısına 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 – (Değişik:RG-30/6/2018-30464)

(1) Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri 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) Kanunun 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 portföy saklayıcısı 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) (Değişik:RG-30/6/2018-30464) Bu fonlar için Kamuyu Aydınlatma Platformu sayfası oluşturulması, bu sayfada yer alacak özet ve genel bilgilerin doldurulması ve ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizlenebilmesi suretiyle fon içtüzüklerinin, ihraç belgelerinin, içtüzük/ihraç belgesi tadil metinlerinin ve finansal raporların Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmesi zorunludur. 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) **(Değişik:RG-20/12/2018-30631)**Fona ilişkin olarak yapılacak tanıtım ve reklamlarda, Kurul düzenlemelerinde yer alan nitelikli yatırımcı tanımına ve satışın yalnızca gerekli koşulları sağlayan nitelikli yatırımcılara yapılacağı hususlarına yer verilmesi zorunludur.

(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.

Geçiş Hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (Ek:RG-30/6/2018-30464)

(1) Bu maddenin yayımından önce kuruluşuna izin verilen fonların en geç 30/9/2018 tarihi itibarıyla 35 inci maddenin birinci fıkrası hükmüne uyum sağlamaları zorunludur.

(2) **(Mülga:RG-20/12/2018-30631)**

(3) **(Ek:RG-20/12/2018-30631)**Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ihraç belgeleri onaylanan fonların ihraç belgelerinde performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsil edildiğine ilişkin bilgiye yer verilerek, mevcut durumda ihraç belgelerinde bulunan performans ücreti hesaplamaları, kurucular tarafından ihraç belgesi metinlerinden çıkarılır ve 26 ncı maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında gerekli işlemler tesis edilir. Söz konusu ihraç belgesi değişiklikleri için Kurul onayı aranmaz. İhraç belgesinde yapılan söz konusu değişiklik katılma pay sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir.

Mevcut başvurular

GEÇİCİ MADDE 2- (Ek:RG-17/7/2024-32604)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla Kurul kararına bağlanmamış olan başvuruların sonuçlandırılmasında bu maddeyi ihdas eden Tebliğ ile yapılan değişiklikler uygulanır.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç edilmiş ve portföyü 18/A maddesi hükümlerine uygun olan fonların kurucuları tarafından, tüm katılma payı sahipleri ile fon ihraç sözleşmesi imzalandığının beyan edilmesi şartıyla ilgili fonun unvanında "proje" ifadesine yer vermek amacıyla bilgilendirme dokümanı değişikliği yapılması talebiyle bu maddenin yürürlüğe giriş tarihinden itibaren en geç bir ay içinde Kurula başvurulabilir.

(3) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç edilmiş fonlar tarafından 13 üncü maddenin on üçüncü fıkrası hükümleri ve EK/2'de yer alan esaslara 31/12/2024 tarihine kadar uyum sağlanması zorunludur. Bu süre içerisinde kurucular tarafından, tüm katılma payı sahipleri ile fon ihraç sözleşmesi imzalandığının beyan edilmesi şartıyla bu madde kapsamında yapılacak bilgilendirme dokümanı değişikliklerinde 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının (b) bendi hükmü uygulanır. Kurulca uygun görülecek makul gerekçelerin varlığı halinde bu fıkrada belirtilen süre, altı aya kadar uzatılabilir.

Yürürlük

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

Yürütme

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

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
Tarihi	Sayısı	
3/1/2014	28871	
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazete lerin		
Tarihi	Sayısı	
1.	31/12/2014	29222 (4.Mükerrer)
2.	30/11/2016	29904
3.	30/6/2018	30464
4.	20/12/2018	30631
5.	6/7/2019	30823
6.	1/12/2021	31676
7.	17/7/2024	32604

EK/1

FON İÇTÜZÜĞÜNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- Fonun unvanı, türü, süresi,
- Kurucunun, yöneticinin ve portföy saklayıcısının unvanı ve adresleri,
- (Değişik:RG-6/7/2019-30823)** Fona ilişkin olarak; yatırım yapılacak varlıklar ve portföy yönetim ilkeleri ile uygulanan fiyat dahil katılma paylarının alım satımına, portföyün yönetimine ve saklanmasına, portföyün değerlemesine, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, birim pay fiyat açıklama dönemine, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına ve varsa pay gruplarına ilişkin genel esaslar,
- Fonun tasfiye şekli,
- (Değişik:RG-20/12/2018-30631)** Performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına ilişkin genel bilgiler,
- Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.

EK/2

(Değişik:RG-17/7/2024-32604)

İHRAÇ BELGESİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- Fonun unvanı, süresi, satış başlangıç tarihi, dağıtım kanalları.
- Kurucunun, yöneticinin ve portföy saklayıcısının unvanı.
- Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi.
- Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar.
- Fon içtüzüğünün ve finansal raporların nereden temin edilebileceğine ilişkin bilgi.
- Fonun denetimini yapacak kuruluşun unvanı.
- Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.

EK/3

(Mülga:RG-17/7/2024-32604)

EK/4

(EK:RG-17/7/2024-32604)

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ UNSURLAR

- Fonun yatırım stratejisine ilişkin esaslar.
- Fonun yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar.
- Portföyün yönetimine ve saklanmasına ilişkin esaslar.
- Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ilişkin esaslar.
- Fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına ilişkin esaslar.
- Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine ilişkin usul ve esaslar.
- Katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslar.
- Varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine ilişkin esaslar.
- Portföyün değerlemesine ilişkin esaslar.
- Giriş ve çıkış komisyonuna ilişkin esaslar.
- Performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına ilişkin esaslar.
- Fona katılma ve fondan ayrılma şartları.

- j) Fon katılma paylarının fona iadesinin nakdi ve/veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri yoluyla yapıp yapılmayacağına ilişkin esaslar.
- k) Fon toplam gider oranı ve yönetim ücreti.
- l) Birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına ilişkin esaslar.
- m) Yatırımcının bilgilendirilmesine ilişkin esaslar.
- n) Sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin esaslar.
- o) Fonun tasfiyesine ilişkin bilgi.
- ö) Kurulca belirlenecek diğer unsurlar.