

# İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

## MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI ve SÜRESİ:

1.1.İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

1.2. Fon'un süresine ihraç belgesinde yer verilir.

1.3. Bu içtüzükte;

- a) İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- e) III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ",
- h) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "KANUN",
- ı) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- i) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "VUK",
- j) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "TBK"
- k) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- l) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",
- m) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",
- n) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL",
- o) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşteriler "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- ö) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği standart sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- p) Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ'in 11'inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite "YATIRIM KOMİTESİ",
- r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",

s) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP” olarak ifade edilecektir.

1.4. Bu içtüzük, katılma payı sahipleri ile Kurucu ve Portföy Saklayıcısı arasında Fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesini, Kanun’un 56’ncı maddesi kapsamında saklanması, vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir.

**MADDE 2- FON'UN ÜNVANI ile KURUCU, YÖNETİCİ ve PORTFÖY SAKLAYICISI'NA İLİŞKİN BİLGİLER:**

2.1. Fon'un ünvanı; İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.

2.2. Kurucu’nun ve Yönetici’ nin;  
Ünvanı; İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş  
Merkez Adresi; Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No:12/A İçkapı No:341  
Esenler/İSTANBUL  
İnternet Sitesi; [www.israportfooy.com.tr](http://www.israportfooy.com.tr)’dir.

2.3. Portföy Saklayıcısı’nın;  
Ünvanı; İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş  
Merkez Adresi; Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul  
İnternet Sitesi; [www.takasbank.com.tr](http://www.takasbank.com.tr)’dir.

**MADDE 3- FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI ve FON’UN İHRAÇ EDİLMESİ:**

3.1. Fon’un katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

3.2. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez.

3.3. Onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden bir yıl içerisinde katılma paylarının nitelikli yatırımcılara satışına başlanması, satış başlangıç tarihini takip eden en geç bir yıl içinde Tebliğ’de belirlenen asgari fon portföy değeri büyüklüğüne ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların Yönetici tarafından Tebliğ ve fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslar dâhilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur.

**MADDE 4- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASINA ve MALVARLIĞININ AYRILIĞINA İLİŞKİN ESASLAR:**

4.1. Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

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

dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

**4.3.** Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

**4.4.** Fon malvarlığı, Fon hesabına olması şartıyla kredi alınması, finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

**4.5.** Sermaye piyasası araçlarının el değiştirmedeği ve sadece takas merkezlerinin belgeleri ile işlem yapılan ülkelerin sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılması halinde söz konusu araçlara ilişkin saklama hizmeti ilgili aracı kuruluş tarafından sağlanır. Saklama hizmeti veren aracı kuruluş tarafından muhafazadaki sermaye piyasası araçlarının son durumu itibarıyla, tamamını gösterecek şekilde düzenlenmiş belgelerin veya bunların bir örneğinin Kurucu nezdinde sürekli olarak bulundurulması zorunludur.

## **MADDE 5- FON'UN YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR ve YÖNETİCİ'NİN TABİ OLDUĞU İLKELER ile RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:**

**5.1.** Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir.

**5.2.** Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

**5.3.** Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

**5.4.** Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca Kurucu nezdinde bir Yatırım Komitesi oluşturulması ve bu Yatırım Komitesi'nde asgari olarak birinci cümlede belirtilen niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, genel müdür ile Kurucu nezdinde tam zamanlı ya da yarı zamanlı istihdam edilmiş ve Kurul'un 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'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür

**5.5.** Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

**5.6.** İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

**5.7.** Kurucu, kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

**5.8.** Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

**5.9.** Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

**5.10.** Kurucu/Yönetici, Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

**5.10.1.** Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarımı ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

**5.10.2.** Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

**5.10.3.** BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu durumda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

**5.10.4.** Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

**5.10.5.** Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

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

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

**5.10.8.** Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

**5.10.9.** Kurucu, Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

**5.11.** Ayrıca Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

**5.11.1.** Nakit ihtiyacı duyulması halinde, Fon'un ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak amacıyla borsada veya borsa dışında, Fon'un portföyünde yer alan herhangi bir varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma taahhüdünde bulunarak satması mümkündür. Söz konusu işlem, fon portföylerinde yer alan varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar yapılabilir. Fon yapacağı vaad işlemlerinde vaade konu menkul kıymetleri uluslararası katılım finans ilkelerine uygun menkul kıymetlerden seçecektir.

**5.11.2.** Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

**5.12.** Kurucu/Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

**5.13.** Kurucu/Yönetici, kendi bünyesinde risk yönetim hizmetini sağlayan bir birim oluşturabileceği gibi risk yönetimi konusunda yatırım kuruluşlarından ve uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Fon'un maruz kalabileceği risklere ve risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

**5.14.** Fon'un gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlarında Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerindeki yoğunlaşma sınırlarına uyulur. Fon'un gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıkların portföy sınırlamalarına ise fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

**MADDE 6- FON'UN YATIRIM AMACI, PORTFÖY YÖNETİM STRATEJİSİ ile BU FONLARDA YATIRIM YAPILACAK SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ SECİMİ ve RİSKİN DAĞITILMASI ESASLARI:**

**6.1.** Fon portföyüne alınacak varlık ve işlemlere ilişkin olarak Tebliğ ve Kurul'un ilgili diğer düzenlemelerinde yer alan esaslara uyulur.

**6.2.** Fon'un yatırım amacı ile portföy yönetim stratejisine ve portföyüne alınabilecek varlık ve işlemlerin seçimi ile riskin dağıtılması esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilmektedir.

**6.3.** 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, Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

**MADDE 7- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ, KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ ve PAY GRUPLARINA İLİŞKİN ESASLAR:**

**7.1.** Fon'un birim pay değeri fon ihraç sözleşmelerinde belirlenen tarih(lerde) ve en az yılda bir kere olmak üzere Finansal Raporlama Tebliği'nde belirlenen esaslar çerçevesinde hesaplanır.

**7.2.** Fon katılma paylarının satım ve geri alım fiyatlarının tespiti usulü ile Fon portföy ve toplam değerlerinin belirlenmesine ilişkin esaslara fon ihraç sözleşmelerinde yer verilmektedir.

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

**7.4.** 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 Kurucu'ya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu ve varsa Yönetici nezdinde saklanır.

7.5. Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak Kurul'un yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.

7.6. Fon'a ilişkin farklı pay grupları oluşturulabilir. Bu durumda pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

7.7. Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç sözleşmelerinde yer verilmektedir.

7.8. 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 Saklayıcısı'na bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

7.9. Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncü maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a 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 veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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

## **MADDE 8- GELİR VE GİDERLERİN KATILMA PAYI SAHİPLERİNE YANSITILMASINA İLİŞKİN ESASLAR:**

8.1. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma payı fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmelerinde yer alan esaslar çerçevesinde fona geri sattıklarında, ellerinde tuttıkları süre için fonda oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Kâr payı dağıtım esaslarına ilişkin ayrıntılı bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

**8.2.** Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dâhil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırına fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

**8.3.** Fon'da uygulanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

**8.4.** Portföy yönetim ücretine ve Fon'a tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

**1. Katılma payları ile ilgili harcamalar**

**2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar**

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) İhraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkili her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- m) İşletmeciler firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- n) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) Endeks kullanım giderleri,
- p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

**3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar**

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,



- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,  
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

**8.5.** Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performansa dayalı ücretlendirmeye ilişkin esaslara ve hesaplama örneklerine fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

**MADDE 9- BAĞIMSIZ DENETİM, FİNANSAL RAPORLAMA VE FON İLE İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ:**

**9.1.** Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

**9.2.** Fon'a ilişkin finansal raporların hazırlanmasında Finansal Raporlama Tebliği'nde yer alan usul ve esaslara uyulur.

**9.3.** Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde Kurul'un bağımsız denetimle ilgili düzenlemelerine uyulur. Finansal tablo hazırlama yükümlülüğünün bulunduğu ilgili hesap döneminin son günü itibarıyla hazırlanan portföy raporları da finansal tablolarla birlikte bağımsız denetimden geçirilir.

**9.4.** Fon, tasfiye tarihi itibarıyla özel bağımsız denetime tabidir.

**9.5.** Fon, Finansal Raporlama Tebliği'ne uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

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

**9.7.** Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar Kurul'a yapılacak bildirim takip eden 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir ve KAP'ta ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.

**9.8.** Kurul ücretine esas üçer aylık dönemlerde hesaplanacak Fon toplam değerleri dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurul'a gönderilir. Ayrıca Fon süresi sonunda da fiyat raporu hazırlanır ve bu maddede belirtilen sürede Kurul'a gönderilir.

**9.9.** Fon, Finansal Raporlama Tebliği'nin 11'inci, 12'nci ve 13'üncü maddelerinde düzenlenen finansal raporları Kurul'un bildirim yükümlülüklerine ilişkin mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde ilan eder.

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

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

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

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

9.14. Kurucu, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile Fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendisine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Saklama Tebliği kapsamında değerlendirmelerde bulunulmak üzere Portföy Saklayıcısı’na gönderir. Değerleme raporlarının birer örneği Kurucu’nun merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.

9.15. Fon’un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin alınan icazet belgesi KAP’ta ve Kurucu’nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.

#### **MADDE 10- FON’UN DAĞITIMI, FON’A KATILMA ve FON’DAN AYRILMA SARTLARI ile FON’UN SONA ERMESİ ve TASFİYESİ:**

10.1. Fon’un katılma paylarının alım satımına, dağıtımına ve tasfiyesine ilişkin esaslara fon ihraç sözleşmelerinde yer verilir.

10.2. Fon’un sona ermesinde ve tasfiyesine ilişkin olarak Tebliğ’de belirtilen esaslara uyulur.

10.3. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

10.4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul’a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon’un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul’a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul’a gönderilir.

10.5. Fon’un tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon’un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon’daki nakit mevcudunu

dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

**10.6.** Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ'ta satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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

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

**10.9.** Kurucu'nun iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, Fon'u uygun göreceği başka bir portföy yönetim şirketine tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde de Kurucu, Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

#### **MADDE 11- DİĞER HÜKÜMLER:**

**11.1.** Bu içtüzükte hüküm bulunmayan konularda Tebliğ hükümleri uygulanır.

**11.2.** Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışında bu içtüzük ve Tebliğ'de 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.

**11.3.** İhraç belgesine ilişkin olarak bu içtüzük ve Tebliğ'de 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.

### **İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

**Bu içtüzükte hüküm bulunmayan hallerde ve bu içtüzük hükümleri ile Kurul'un düzenlemeleri arasında bir uyumsuzluk ortaya çıkması halinde Kurul düzenlemelerine uyulur. Kurul, içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.**