



GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN YENİ DÜZENLEME – TEBLİĞ DEĞİŞİKLİĞİ

20.12.2018 tarih ve 30631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişiklik Tebliği ile III-52.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler arasında, **katılma paylarının nakdin yanı sıra, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar karşılığında da alınıp satılabilmesi, sadece yabancılara ve yurtdışında yerleşik kişilere sunulmak kaydıyla katılma paylarının döviz cinsinden ihraç edilebilmesi, bu fonlara ilişkin olarak reklam ve ilan verilmesine imkân tanınması ve performansa dayalı ücretlendirme esaslarının kurucu ile yatırımcı arasında serbestçe düzenlenmesine** imkan tanınması yer almaktadır. Söz konusu değişikliklere ilişkin ayrıntılı bilgilere aşağıda tablo halinde yer verilmektedir:

Tebliğ Maddesi	Eski Metin	Yeni Metin	Yorum
4. maddenin birinci fıkrası	Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, 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 malvarlığıdır.	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 malvarlığıdır.	Maddeye yapılan ekleme ile nakdin yanı sıra, katılma paylarının gayrimenkuller, izin verilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar karşılığında da satılabilmesine imkân tanınmaktadır. Bu düzenleme büyük ölçekli gayrimenkullerin fona devrinde ortaya çıkan nakit ihtiyacını ortadan kaldırmakta, gün içi kredi kullanımı vb. ara çözümlere ihtiyaç bırakmamaktadır.
4. maddeye eklenen dördüncü fıkra	-	Fonun, faaliyet ve yatırımlarının, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirileceğinin içtüzük ve ihraç	Ancak katılım finans ilkelerine uygun faaliyet gösteren fonlar tarafından

		belgesinde belirtilmesi durumunda, fon unvanında “katılım” ibaresi kullanılabilir.	“katılım” ibaresinin fon unvanında kullanılmasına imkân tanınmaktadır. Bu şekilde yatırımcıların doğru bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.
10. madde	Fon , tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucunun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilir.	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.	Fonun günlük faaliyetlerinde işleyişin kolaylaştırılması amacıyla yönetim kurulu dışındaki personele de fonu temsil imkânı verilmektedir. Bu sayede günlük operasyonların daha kolay bir şekilde yürütülmesi hedeflenmektedir.
13. maddesinin yedinci fıkrası	Belirlenecek satış başlangıç tarihi, her durumda onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden üç ayı geçemez. Bu süre zarfında katılma payları satışa sunulmayan fonların tasfiye edilmesi talebiyle altı iş günü içerisinde Kurula başvurulması zorunludur.	Belirlenecek satış başlangıç tarihi, her durumda onaylı ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden altı ayı geçemez. Bu süre zarfında katılma paylarının satışına başlanmamış fonların tasfiye edilmesi talebiyle altı işgünü 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.	Kurulca satışına izin verilen katılma paylarının, ihraç belgesinin teslim tarihinden itibaren altı ay içerisinde satılamaması halinde fonun tasfiye edilmesi amacıyla Kurula başvurma zorunluluğu netleştirilmektedir. Bu düzenleme ile Kurul kurucuya katılma paylarını satması için azami altı aylık bir süre vermektedir.
13. maddeye eklenen on ikinci fıkra	-	Katılma paylarının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı haklar karşılığında satılabilmesi için, içtüzük ve ihraç belgesinde bu	Katılma paylarının nakit dışındaki varlıklar karşılığında satılabilmesi ancak buna ilişkin fon içtüzük ve izahnamesinde hüküm bulunması şartıyla mümkün hale gelmektedir. Bir başka ifadeyle mevcut durumda faaliyette olan

		yönde hüküm bulunması zorunludur	fonlar tarafından katılma paylarının nakit dışı sayılan varlıklar karşılığında satılabilmesi için Kurula içtüzük ve izahname değişiklik başvurusu yapılması gerekmektedir.
16. maddenin birinci fıkrası	Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.	Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir	Bu hüküm de katılma paylarının nakit dışında gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, izin verilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler karşılığında yatırımcılara satılabilmesine, buna karşın katılma paylarının yatırımcılardan geri alınırken yatırımcılara nakit yerine sadece gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların verilmesi suretiyle geri alınmasına imkân sağlamaktadır. Bir başka ifadeyle yatırımcılar Tebliğ kapsamında izin verilen bağımsız bölümleri fona devretmek suretiyle fon katılma payı satın alabilirken, fondan çıkarken katılma payları karşılığında sadece gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı hakları devralabilmektedirler.
16. maddenin altıncı fıkrası	Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl	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	Sürelili olarak kurulan fonlarda kurucu tarafından kendi adına alınabilecek katılma payına ilişkin limit kaldırılmakta, ayrıca gerekli likiditenin sağlanamaması halinde kurucuya kendi karar ile katılma paylarının geri alınımı 1 yıl erteleme esnekliği verilmektedir.

	<p>içinde fona iade edilir. Ancak, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartıyla gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.</p>	<p>yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.</p>	
<p>16. maddeye eklenen on birinci fıkra</p>	-	<p>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.</p>	<p>Yeni eklenen bu hüküm ile, Sadece Türkiye’de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere döviz cinsinden katılma payı ihraç edilmesi ve bu katılma paylarının alım satım işlemlerinin döviz cinsinden gerçekleştirilmesi mümkün hale gelmektedir.</p>
<p>16. maddeye eklenen on ikinci fıkra</p>	-	<p>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</p>	<p>Fon katılma payı alım ve/veya satım işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi, her işlem öncesi tüm katılma payı sahiplerinin ön onayının alınması şartına bağlanmaktadır.</p>

		eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.	
16. maddeye eklenen on üçüncü fıkra	-	<p>Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara 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</p>	<p>Katılma payı alım ve/veya satım işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi halinde, devralınacak veya devredilecek gayrimenkuller için değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur. Buna ilaveten, katılma payı satışında, yatırımcıya verilecek katılma payı miktarının hesaplanmasında esas alınacak değer, değerlendirme raporunda belirlenen değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı miktarının hesaplanmasında esas alınacak değer ise değerlendirme raporunda belirlenen değerden az olamamaktadır. Ayrıca, yatırımcıların aynı olarak katılma payı satın alması durumunda, fona devredilecek gayrimenkul için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar yatırımcı tarafından karşılanmalı, bir başka ifadeyle hiçbir surette fon portföyünden karşılanmamalıdır. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da, katılma payı satışı karşılığında aynı fona devredilememektedir.</p>

		gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.	
17. maddenin ikinci fıkrası	Birinci fıkrada belirtilen süre sonunda fon portföy değerinin Kurulca belirlenen asgari değere ulaşmaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek en geç altı ay içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.	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 içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.	Tebliğ'de öngörülen süre içerisinde asgari fon büyüklüğüne ulaşamaması halinde, fonun tasfiyesi için öncelikle Kurula başvurularak izin alınmaması gerektiği hususu açığa kavuşturulmaktadır.
18. maddenin ikinci fıkrasının (g) bendi	Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapılamazlar. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu bent kapsamında fonun son tarihli fon net varlık değeri esas alınır.	Türev araçları kullanarak fon portföyüne korunma amacını aşan işlemler yapılamazlar. 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.	Türev araç limitinin kontrolünde esas alınacak net varlık değeri, fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri olarak belirlenmektedir.
18. maddeye eklenen dördüncü fıkrası	-	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.	İmar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınan varlıkların fon portföyünde yer alabilmesine imkân tanınmaktadır.
19. maddenin üçüncü fıkrası	Fon portföyüne ilişkin sınırlamalara uyumsuzluk sonucunu doğurabilecek katılma payı iadeleri 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 fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna	Fon portföyüne ilişkin sınırlamalara 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	Tebliğ'de öngörülen sınırlamalara Kurulca verilen süre içerisinde uyum sağlanamaması halinde, fonun tasfiyesi için öncelikle Kurula başvurularak izin alınmaması gerektiği hususu açığa kavuşturulmaktadır.

	ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.	fonun tasfiye edilmesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.	
19. maddenin dördüncü fıkrası	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 sağlanmadığı yıl da dahil olmak üzere son beş yıl içinde en fazla bir defa kullanılabilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da portföy sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Buna ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurula gönderilir.	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 sağlanmadığı 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.	Tebliğ’de öngörülen sınırlamalara Kurulca verilen süre içerisinde uyum sağlanamaması halinde, fonun tasfiyesi için öncelikle Kurula başvurularak izin alınmaması gerektiği hususu açığa kavuşturulmaktadır.
20. madde	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, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri ile İller Bankası A.Ş. olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.	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.	Tapu siciline şerh istisnası kapsamı genişletilmiştir.

<p>26. maddenin birinci fıkrası</p>	<p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilir.</p>	<p>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 ihraç belgesinde yer verilir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç belgesinde belirtilir.</p>	<p>Kuruluş masraflarının fon portföyünden karşılanacağı hususu açıklığa kavuşturulmakta, performans ücretinin toplam gider üst sınırına dahil edilmesi ihtiyari hale getirilmektedir.</p>
<p>26. maddenin ikinci fıkrası</p>	<p>Kurucu ve portföy yöneticisi tarafından içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla, belirlenen dönemlerde veya katılma paylarının fona iade edilebildiği tarihlerde, fonun birim pay değerindeki değişimin kıstas getiriye aşan kısmından oluşan matrah üzerinden hesaplanacak performans ücretinin fona veya katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilmesi mümkündür.</p>	<p>Kurucu ve portföy yöneticisi tarafından içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla, performans ücretinin fona veya katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilmesi ve fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsil edilmesi mümkündür. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmesi gereklidir.</p>	<p>Yatırımcıdan tahsil edilecek performans ücretine ilişkin tüm esasların yatırımcı ile kurucu arasında tamamen serbestçe belirlenmesine imkân tanınmakta, sadece belirlenen yöntemin yönetime ilişkin örneklerin yönetim kurulu kararına bağlanması zorunluluğu getirilmektedir.</p>
<p>26. maddenin üçüncü fıkrası</p>	<p>Performans ücretinin fona tahakkuk ettirildiği ve fondan tahsil edildiği durumda; a) Tahakkuk ettirilen performans ücretinin kurucu veya yönetici tarafından fon hesaplarından nakit olarak tahsil edilebilmesi için performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi gereklidir. b) Fondan nakit performans ücreti tahsil edildikten sonra, portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı için önceki dönemlerden kalan tahakkuk etmiş performans ücreti bulunması durumunda söz konusu performans ücreti tahakkuku iptal edilerek fona gelir kaydedilir. c) Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının bilgilendirme dokümanlarına ve mevzuatta yer alan prensiplere uygun olarak yapılıp</p>	<p>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</p>	<p>Performans ücretine ilişkin olarak getirilen serbesti çerçevesinde, katılma payı satışlarında yatırımcıların yazılı olarak bilgilendirilmesi ve onaylarının alınması zorunluluğu getirilmektedir.</p>

	yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.	kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için ilk cümlede belirtilen beyanın alınması zorunlu değildir.	
26. maddenin dördüncü fıkrası	Katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilen ve katılma payı sahiplerinden tahsil edilen performans ücretlerinde, katılma payı iadeleri dışında hesaplanıp tahakkuk ve tahsil edilen performans ücreti matrahında takip eden dönemlerde azalma olması durumunda tahsil edilen performans ücretinden iade edilecek tutar, kurucu tarafından hesaplanıp katılma payı sahiplerine geri ödenir.	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 yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.	Portföy saklayıcısına, varsa fon portföyünden tahsil edilen performans ücretinin ve varsa yapılan iadelerin doğruluğunu kontrol etme ve bir aykırılık tespit etmesi halinde de giderilmesini talep etme yükümlülüğü getirilmektedir.
28. maddenin (e) bendi	Portföye Kurulca değerlendirilmesi uygun görülecek diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması.	Portföye Kurulca değerlendirilmesi zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması.	Kurulun değerlendirilmesi yapılmasını "zorunlu tuttuğu" diğer varlıkların değerlemesinin yapılması yükümlülüğü getirilmektedir.
28. madde birinci fıkrasına eklenen (g) bendi	-	Katılma payı ihracının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi	Katılma paylarının aynı olarak yatırımcılara satılması halinde, değerlendirilmesi zorunluluğu getirilmektedir.
28. madde birinci fıkrasına eklenen (ğ) bendi	-	Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,	Katılma paylarının aynı olarak yatırımcılardan geri alınması halinde, değerlendirilmesi zorunluluğu getirilmektedir.
28. madde birinci fıkrasına eklenen (h) bendi	-	Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması	İmar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınması halinde, değerlendirilmesi zorunluluğu getirilmektedir.
29. maddenin ikinci fıkrası	Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirilmesi hizmetinin alınacak en az bir değerlendirme	Kurucunun her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti	Yıl içerisinde yapılacak değerlendirme işlemleri için belirlenen değerlendirme şirketlerinin artık Kurul yerine portföy saklayıcısına

	kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirilecek hizmet alınacak en fazla iki adet değerlendirilecek kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve bir örneğini Kurula göndermesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirilecek kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.	alınacak bir değerlendirilecek kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirilecek hizmet alınacak en fazla iki adet değerlendirilecek kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirilecek kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirilecek kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.	bildirilmesi ve ayrıca KAP'ta ilan zorunluluğu getirilmektedir.
29. maddenin üçüncü fıkrası	Fonlar, portföylerinde değerlendirilecek her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirilecek kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yıllık sürenin dolmasından sonra fonun aynı gayrimenkul değerlendirilecek şirketten tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.	Fonlar, portföylerinde değerlendirilecek her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirilecek kuruluşundan üst üste en fazla üç yıl hizmet alabilirler. Üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet alınma ara verilmesinden sonra fonun aynı gayrimenkul değerlendirilecek şirketten tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur.	Değerlendirilecek şirketten hizmet almaya herhangi bir nedenle ara verilmesi durumunda da, aynı şirketten tekrar hizmet alınabilmesi için asgari iki yıl ara verilmesi şartı getirilmektedir.
31. maddenin dördüncü fıkrası	Kurucu, Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirilecek raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirilecek raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde Kurula gönderir. Değerlendirilecek raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.	Kurucu, Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirilecek raporları ile fon portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirilecek raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden 10 iş günü içinde portföy saklama tebliği kapsamında değerlendirilmelerde bulunulmak üzere portföy saklayıcısına gönderir. Değerlendirilecek raporlarının birer örneği kurucu merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları yatırımcılarca karşılanmak üzere yatırımcılara da gönderilir.	Fon portföyüne veya fon işlemlerine ilişkin olarak hazırlanan değerlendirilecek raporlarının Kurul'a gönderilme zorunluluğu kaldırılmakta, bunun yerine söz konusu raporların değerlendirilmek üzere portföy saklayıcısına gönderilmesi yükümlülüğü getirilmektedir.
35. maddenin dördüncü fıkrası	Nitelikli yatırımcılara yönelik yapılan tanıtımlar hariç olmak üzere fona ilişkin olarak kamuya yönelik her ne suretle olursa olsun reklam ve ilan	Fona ilişkin olarak yapılacak tanıtım ve reklamlarda, Kurul düzenlemelerinde yer alan nitelikli yatırımcı tanımına ve	Fona ilişkin reklam ve ilan yasağı kaldırılmakta, fon katılma paylarının sadece "nitelikli yatırımcılara"

	verilemez. Fonların kuruluşu öncesinde, potansiyel nitelikli yatırımcıların belirlenmesi amacı ile yapılacak toplantılar bu fıkra kapsamında değerlendirilmez.	satışın yalnızca gerekli koşulları sağlayan nitelikli yatırımcılara yapılacağı hususlarına yer verilmesi zorunludur.	satılabileceği hususuna yer verilmek suretiyle fona ilişkin reklam verilmesi mümkün hale getirilmektedir.
Geçici maddenin ikinci fıkrası 1.	Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı satışını gerçekleştirmiş olan fonlar için 26 ncı maddeye uyum sağlanması ihtiyaridir. Bu maddenin yürürlük tarihi itibarıyla ihraç belgesi onaylanmış olsa dahi henüz katılma payı satışına başlanmamış fonlar için satışa başlanmadan önce Kurula başvurulması ve 26 ncı maddeye uyum sağlanması gerekmektedir. Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi kurucunun ve saklayıcının sorumluluğundadır.	-	Performans ücretine ilişkin getirilen serbesti nedeniyle, daha önce verilen uyum sürecine ilişkin düzenlemeler kaldırılmaktadır.
Geçici Maddeye eklenen üçüncü fıkra 1.	-	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.	Performans ücretine ilişkin getirilen serbesti nedeniyle, mevcut fon ihraç belgeleri ve içtüzüklerindeki performansa ilişkin hükümlerin çıkarılması, bu işlem için Kurul'un onayının aranmaması ve yapılan değişikliğe ilişkin yatırımcılara bilgi verilmesi hususu düzenlenmektedir.