

Sayfa	Eski Metin	Yeni Metin
66	<p>(2) Sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak, idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin her biri hesabına yapılan işlemlerin toplam tutarı bir takvim yılı içerisinde 250.000 TL tutara ulaşmadıkça açıklama yapılmaz. İşlemlerin toplam tutarı, idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin her biri tarafından gerçekleştirilen tüm işlemler toplanarak hesaplanır.</p> <p>(3) İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler ile ihraççının ana ortaklığı tarafından ihraççının halka arz edilen pay dışındaki sermaye piyasası araçlarında yapılan işlemlerin toplam tutarının bir takvim yılı içerisinde 250.000 TL tutarını aşması halinde, işlemi yapanlar tarafından gerçekleştirilen tüm işlemler kamuya açıklanır.</p>	<p>(2) Sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak, idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin her biri hesabına yapılan işlemlerin toplam tutarı bir takvim yılı içerisinde (2018 yılı için) 286.003 TL tutara ulaşmadıkça açıklama yapılmaz. İşlemlerin toplam tutarı, idari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişilerin her biri tarafından gerçekleştirilen tüm işlemler toplanarak hesaplanır.</p> <p>(3) İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler ile ihraççının ana ortaklığı tarafından ihraççının halka arz edilen pay dışındaki sermaye piyasası araçlarında yapılan işlemlerin toplam tutarının bir takvim yılı içerisinde (2018 yılı için) 286.003 TL tutarını aşması halinde, işlemi yapanlar tarafından gerçekleştirilen tüm işlemler kamuya açıklanır.</p>
66	<p>(3) Oy hakkının donduğu durumlar da dahil olmak üzere paya bağlı tüm oy hakları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen oranların hesaplanmasında dikkate alınır. Bu hesaplama farklı gruptaki payları ve bunlara bağlı oy haklarını içerecek şekilde ayrı ayrı yapılır.</p> <p>Yukarıda yer alan metnin altına ilave yapılmıştır.</p>	<p>(3) Oy hakkının donduğu durumlar da dahil olmak üzere paya bağlı tüm oy hakları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen oranların hesaplanmasında dikkate alınır. Bu hesaplama farklı gruptaki payları ve bunlara bağlı oy haklarını içerecek şekilde ayrı ayrı yapılır.</p> <p>Bir gerçek veya tüzel kişinin doğrudan, payları borsada işlem gören bir ihraççının sermayesindeki, payının %5, %10, %15, %20, %25, %33, %50, %67 veya %95'ine ulaşması veya söz konusu oranların altına düşmesi halinde bu kişiler tarafından yapılması gereken açıklama MKK tarafından yapılır. MKK'nın bu kapsamda açıklama yapması bu kapsamdaki diğer açıklama yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.</p>
168	168. sayfanın sonuna yandaki metin eklenmiştir.	<p>11. Kâr payı dağıtımına ilişkin esaslar</p> <p>Kurul, GYO'ların nakit kâr payı dağıtım zorunluluğu getirebilir. Buna ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.</p> <p>GYO'lar, paylarının halka arzından veya nitelikli yatırımcıya satışından önce nakit kar payı dağıtımını yapamazlar. Ancak bu hüküm münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için 31.12.2019 tarihine kadar uygulanmamaktadır.</p>
169	<p>Gayrimenkul yatırım fonu</p> <p>(1) Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan <u>portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri</u> tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.</p>	<p>Gayrimenkul yatırım fonu</p> <p>(1) Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan <u>portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri</u> ile <u>gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri</u> tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.</p>

169	<p>(3) <u>Fonlar, aşağıda sayılan varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir işle uğraşamazlar:</u></p> <p>a) Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, b) Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları, c) Yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları, ç) Vadeli mevduat ve katılma hesabı, d) Yatırım fonu katılma payları, e) Repo ve ters repo işlemleri, f) Kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları, g) Varantlar ve sertifikalar, ğ) Takasbank para piyasası işlemleri, h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, ı) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri, i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.</p>	<p>(3) <u>Fonlar, aşağıda sayılan varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacı dışında herhangi bir işle uğraşamazlar:</u></p> <p>a) Gayrimenkul yatırımları:</p> <p>1) Gayrimenkuller, 2) Gayrimenkule dayalı haklar, 3) 18 inci maddenin üçüncü fıkrası kapsamındaki gayrimenkul projeleri, (Madde 18/3: 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) 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) Gayrimenkul 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:</p> <p>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) Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri, 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</p>
169	<p>(2) Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez.</p>	<p>(2) Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez.</p>
169	<p>(2) Kurucu portföy yönetimi hizmetini imzalanacak bir sözleşme ile başka bir portföy yönetim şirketinden veya gayrimenkul portföy yönetim şirketinden alabilir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, kurucunun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.</p>	<p>(2) Kurucu portföy yönetimi hizmetini 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.</p>

170	<p>Katılma payları, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını takiben içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde ve ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulur. (Burada ilave var)</p> <p>Katılma payları karşılığı yatırımcılardan toplanan parayla, ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yatırım yapılması zorunludur.</p> <p>(Burada ilave var)</p> <p>(Burada ilave var)</p>	<p>Katılma payları, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasını takiben içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde ve ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren, ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulur. 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.</p> <p>Katılma payları karşılığı yatırımcılardan toplanan parayla, ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yatırım yapılması zorunludur.</p> <p>Fondan alınan yönetim ücreti, portföy yönetim ücreti ve pazarlama satış dağıtım ücreti şeklinde bölünerek ve/veya fona giriş-çıkış komisyonu uygulanmak suretiyle aynı fon çatısı altında farklı pay grupları oluşturulabilir. Giriş çıkış komisyonları fona gelir olarak kaydedilir.</p> <p>Fon yatırımcılarıyla ihtiyari olarak yatırımcı sözleşmesi imzalanması halinde, bu sözleşmede fon içtüzüğü ve ihraç belgesine aykırı hükümlere yer verilemez.</p>
171	<p>Kurucu tarafından katılma paylarının MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.</p> <p>Katılma paylarının <u>nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür</u>. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur.</p>	<p>Katılma paylarının MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.</p> <p>Katılma paylarının <u>nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür</u>. 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 kuruluş 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.</p> <p>Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri fon bilgilendirme dokümanlarında esaslarına yer verilmiş olması halinde kurucu veya yöneticinin onayına bağlanabilir yahut tamamen sınırlandırılabilir.</p>
171-172	<p>ç) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilirler.</p> <p>d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.</p>	<p>ç) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilirler.</p> <p>d) 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.</p>

172	<p>Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar</p> <p>(1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:</p> <p>a) <u>Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur.</u> Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak <u>en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</u></p> <p>b) <u>Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.</u> Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapacak ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterecek fonlar için bu sınırlama uygulanmaz.</p>	<p>Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar</p> <p>(1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:</p> <p>a) <u>Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur.</u> Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak <u>en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</u></p> <p>b) <i>(Bu madde iptal edilmiştir).</i></p>
173	<p>Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler</p> <p><u>Fon lehine sözleşmeden doğan</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ alım, önalım ve geri alım haklarının,✓ gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri,✓ kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve✓ hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin,✓ rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının <p><u>tapu siciline şerhi zorunludur.</u></p>	<p>Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler</p> <p><u>Fon lehine sözleşmeden doğan</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ alım, önalım ve geri alım haklarının,✓ gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin,✓ rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının <p><u>tapu siciline şerhi zorunludur.</u></p>
173	<p>Kredi kullanma sınırı</p> <p>Fonlar, <u>son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanabilirler.</u></p> <p>Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler <u>hesap dönemini takip eden 30 gün içinde</u> Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>	<p>Kredi kullanma sınırı</p> <p>Fonlar, <u>fon toplam değerinin %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler.</u></p> <p>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.</p>
173	<p>Değerleme gerektiren işlemler</p> <p>f) Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,</p>	<p>f) Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,</p>