



**SERMAYE PİYASASI KURULU**  
**Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı**

Sayı : 12233903-315.07-E.7880

16.07.2018

Konu : III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar  
Tebliği'nde yapılan değişiklikler hk.

**Sn. Genel Müdür,**

Bilindiği üzere, 30.06.2018 tarih ve 30464 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (III-52.3) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) ile, Kurulumuzun III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin (Tebliğ) 13. maddesinin yedinci fıkrası ve 26. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

*“MADDE 26- (1) 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.*

*(2) 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.*

*(3) 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 yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.*

*(4) 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.*

*(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 performansa dayalı ücretlendirme esaslarına ilişkin düzenlemeleri bu fonlar için uygulanmaz.”*

Ayrıca, söz konusu Tebliğ değişikliği ile, Tebliğ'e Geçici Madde 1'in ikinci fıkrası olarak aşağıdaki hüküm eklenmiştir.

**“2) 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.”**

Bu kapsamda, kurucusu olduğunuz ve ihraç belgesi Kurulumuzca onaylanan ancak 30.06.2018 tarihi itibarıyla katılma payı satışı gerçekleştirilmemiş gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının bulunduğu anlaşılmakta olup, anılan Tebliğ değişikliğinin 30.06.2018 tarihinde yürürlüğe girdiği dikkate alınarak, Tebliğ'in 13. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca söz konusu gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının katılma payı satışının en geç 30.09.2018 tarihine kadar gerçekleştirilmesi ve satışın gerçekleştirildiği günü takip eden üç iş günü içerisinde Kurulumuza bilgi verilmesi, aksi takdirde, anılan gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının tasfiye edilmesi talebiyle 30.09.2018 tarihini takip eden altı iş günü içerisinde Kurulumuza başvuruda bulunulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurucusu olduğunuz söz konusu gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının ihraç belgesinde/belgelerinde performans ücretine ilişkin hükümlere yer verilmiş olması halinde, ihraç belgesinin ilgili bölümünün Tebliğ'in 26. maddesinde yer verilen performans ücreti hesaplamasına ilişkin esaslara uyumlu hale getirilmesi için Kurulumuza başvurulması gerektiği ve başvurunun sonuçlandırılmasının ardından katılma payı satışına başlanabileceği hususlarının Şirketinize hatırlatılmasında fayda görülmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

***e-imzalıdır***

Onur ATİLLA  
Daire Başkanı (T.)