

**24 GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ AL ZAMİL KİRA GETİRİLİ
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜK TADİL METNİ**

24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu içtüzüğü Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 03/07/2020 tarih ve 12233903-315.04-E6769 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ METİN	YENİ METİN
1.1. 24 Gayrimenkul 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 paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.	1.1. 24 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 paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak kurulan Fon'un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun <u>03/07/2020</u> tarih ve <u>12233903-315.04-E6769</u> sayılı izni ile Fon'un unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.
1.2. Bu içtüzükte; a) 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU", b) 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ", c) Türkiye İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI", d) 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",	1.2. Bu içtüzükte; a) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU", b) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ", c) Türkiye İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI", d) 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
2.1. Fon'un adı; 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur. Fon'un yönetim adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur.	2.1. Fon'un adı; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur. Fon'un yönetim adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur.



**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**
Ziya Gökalp Mahallesi Süleyman Demirel Bulvarı
Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 Daire:139 Başakşehir/İST.
İktisadi ve Ticari Sicil No: 2765 Ticaret Sicili No: 963610
Mersis:080108757650001

2.2. Kurucu'nun; Unvanı; 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Merkez Adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur	2.2. Kurucu'nun Unvanı; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Merkez Adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur
2.3. Yönetici'nin; Unvanı; 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Merkez Adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur.	2.3. Yönetici'nin; Unvanı; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Merkez Adresi; Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 D:139 Başakşehir İstanbul'dur.
5.1. Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.	5.1. Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarruflarda bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon portföyü, Yönetici tarafından Kurul düzenlemelerine uygun olarak bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.
5.2. Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan genel müdür, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, bu fıkrafta belirtilen yönetim kurulu üyesi ve Merkez adresi "P.O.	5.2. Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri ve genel müdürü gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, genel müdür, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, bu fıkrafta belirtilen yönetim kurulu üyesi ve Merkez adresi "P.O.



24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ziya Gökalp Mahallesi Süleyman Demirel Bulvarı
Mall Of İstanbul Ofis Bloğu K:18 Daire:139 Başakşehir/İST.
İktisadi V.D. No: 21 087 5 65 Ticaret Sicili No: 963010
Menş: 0303 0875 7650 0010

katılanların oybirliği ile karar alır.
Kurucu'nun Yönetim Kurulu, Fon'un yasal yükümlülüklerinin veya yargı kararlarının yerine getirilmesi için gereken ödemeleri Yatırım Komitesi kararı alınmaksızın yapmaya yetkilidir.

Yatırım Komitesi altı üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar alır. Bir öneri hakkında çoğunluk müspet oy kullansa dahi, Yatırım Komitesi Başkanı'nın menfi oy kullanması halinde öneri reddedilmiş sayılır. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu üstün sayılır ve Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu doğrultusunda karar alınmış kabul edilir.

Menfi ve müspet oyların eşit olup Yatırım Komitesi Başkanı'nın oyu doğrultusunda alınmış kabul edilen kararlar ile çoğunluğun müspet oyuna rağmen Yatırım Komitesi Başkanı'nın menfi oyu nedeniyle alınamayan kararlar nedeniyle Kurucunun herhangi bir zarara uğraması halinde, oluşan zarar Al Zamil Grubu tarafından karşılanacaktır.



24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Zincirliköy Mahallesi Süleyman Demirel Bulvarı
Mall Of İstanbul Kat: 10/10 Kat: 139 Başkaşehir/İST
İktilal V.D. Y. No: 60/100 06755 Ticaret Sicil No: 963518
Mersis: 0001 0787 7650 0000

5.4. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. md'ne göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin alınan tüm Yönetim Kurulu kararları onaylı olarak Kurucunun "Yönetim Kurulu Karar Defterine", tüm Yatırım Komitesi kararları ise "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Kurucu 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tutulur. Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.	5.4. Çıkarılan katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nun 64. md'ne göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fona ilişkin alınan tüm Yönetim Kurulu kararları onaylı olarak Kurucunun "Yönetim Kurulu Karar Defterine", tüm Yatırım Komitesi kararları ise "Yatırım Komitesi Karar Defteri"ne yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK, ve SPKn. hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Kurucu tarafından tutulur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na istenebilecek VUK'ndan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.
5.9.1. Nakit ihtiyacı duyulması halinde Fon'un ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak için 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 borsa dışında satması (vaad işlemi/vaad sözleşmesi) mümkündür. Söz konusu işlem, fon portföyünde yer alan vaad işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar yapılabilir. Ayrıca Fon, nakit ihtiyacı duyan kurumlardan portföyüne alınabilecek varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri satma taahhüdü ile borsa dışında satın alarak nakit fazlalıklarını değerlendirebilir. Söz konusu işlem fon toplam değerinin en fazla %10'una kadar yapılabilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka,	Böyle bir madde bulunmamaktadır.



aracı kurum v.b.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartları sağlamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olma şartı aranmaz.	
8.2.5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. 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 en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.	8.2.5. Fon toplam değerinin en az %80'inin Tebliğ'de belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.
8.2.6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.	Böyle bir madde bulunmamaktadır.
11.5 Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu kendi portföyüne katılma payı satın alamaz.	11.5 Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
11.7. Katılma paylarının fona iadesinde iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Elde edilecek komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir. Tasfiye döneminde gerçekleşen zorunlu	11.7. Katılma paylarının fona iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.



katılma payı iadeleri ve Fon süresinin sonundaki katılma payı iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.	
11.8. Katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. İhraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların ihraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi ve Kurucu'nun onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. İhraç belgesinde belirlenen nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının devir eden ve devir alan yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden Kurucu sorumludur.	11.8. 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 ve Kurucu'nun onayının alınması 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.
12.4. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, p) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.	12.4. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretleri ile yargılama giderleri ve avukatlık masrafları, p) KAP giderleri, r) Endeks kullanım giderleri, s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.



**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**
Zincirliköy Mahallesi Süreyya Mah. Demirel Bulvarı
Maliye İşleri Bakanlığı Ofis Bld. Kat: 13 Daire: 139 Başakşehir/İST.
İkitem V.D. No: 001 087 5765 Ticaret Sicili No: 903510
M. No: 0001 03 5 7650 0010