

AGESA HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş. TAŞINMAZ VE İNŞAAT SEKTÖRÜ DEĞİŞKEN EMEKLİLİK YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

FONUN KURULUŞ AMACI

MADDE 1- AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. tarafından 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanununun 15. maddesine dayanılarak emeklilik sözleşmesi çerçevesinde alınan ve katılımcılar adına bireysel emeklilik hesaplarında izlenen katkılarının, riskin dağıtılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesi amacıyla **AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu** kurulmuştur.

Bu içtüzükte . **AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. "ŞİRKET", Ak Portföy Yönetimi A.Ş. "PORTFÖY YÖNETİCİSİ"**, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "SAKLAYICI KURULUŞ", **AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. Taşınmaz ve İnşaat Sektörü Değişken Emeklilik Yatırım Fonu " "FON"**, Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL", 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu "KANUN", Sermaye Piyasası Kurulu'nun Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik ile ek ve değişiklikleri "YÖNETMELİK", Emeklilik Yatırım Fonlarına İlişkin Rehberi (REHBER) Kamuyu Aydınlatma Platformu ise "KAP" olarak ifade edilecektir.

FON'UN VE ŞİRKET'İN MERKEZ ADRESLERİ

MADDE 2-Şirket'in merkez adresi, **İçerenköy Mah. Umut Sk. Quick Tower Sitesi No:10-12/9 Ataşehir/İstanbul'dur.**

FON TUTARI VE SÜRESİ

MADDE 3- Fon'un tutarı 10.000.000.000 (on milyar) TL'dir. Fon 1.000.000.000.000 (bir trilyon) paya bölünmüştür. Pay sayısının artırılması ve artırılan tutarı temsil eden fon paylarının kayda alınmasına ilişkin karar yönetim kurulu tarafından alınır.

Fon süresiz olarak kurulmuştur.

FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI

MADDE 4- Şirket, fon portföyünü Yönetmelik çerçevesinde bu içtüzük hükümlerinde yer alan portföy strateji ve sınırlamalarına uygun olarak oluşturur.

[Fon Şirket'in grup emeklilik yatırım fonları hariç kurduğu ilk üç fondan biriye veya bu üç fon dışında olmakla birlikte avans tahsis yoluyla kurulmak isteniyorsa aşağıdaki ifadelerle yer verilir:

- Şirket, fona 2.000.000 TL (iki milyon) avans tahsis eder ve bu avansa karşılık gelen fon paylarını aktifine alır.
- Şirket, fona tahsis edilen avans ile fon portföyünü Yönetmelik ve bu içtüzük hükümlerindeki portföy strateji ve sınırlamalarına uygun olarak oluşturur.



- Fon paylarının satışa sunulmasını takiben, katılımcılar tarafından yapılan pay alımları ile eşanlı olarak, Şirket aktifinden aynı sayıdaki pay fona iade edilir. Bu işlem Şirket aktifindeki payların tamamı fona iade edilinceye kadar sürdürülür. Şirket aktifinden Fon'a iade edilecek pay sayısı hesaplanırken katılımcılar tarafından fona iade edilen pay dikkate alınarak netleştirme yapılmaz. Fon paylarının satışa sunulmasından önce tahsis edilmiş olan avansa karşılık alınan paylar dışında fon payı, Şirket aktifine alınmaz. Fon paylarının satışa sunulmasını takip eden 1 yıl (süre) sonunda Şirket aktifindeki payların tamamı fona iade edilmemiş ise, belirtilen sürenin sonunda bu payların tamamı fona iade edilerek, bu paylara karşılık gelen tutar fon tarafından Şirket'e ödenir.]

FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 5- Fonun, riskin dağıtılması ve inancılı mülkiyet esaslarına göre katılımcı haklarını koruyacak şekilde yönetiminden, temsilinden ve varlıkların saklanması Şirket sorumludur. Fon portföyü, portföy yöneticisi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak yapılacak bir portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde bu içtüzük ve Yönetmelik hükümleri dahilinde yönetilir.

Fonla ilgili işlemler Yönetmeliğin 12. ve 14. maddeleri çerçevesinde belirtilen asgari şartları haiz en az üç kişiden oluşan bir fon kurulu ve en az bir denetçi tarafından yürütülür. Fon kurulu üyelerini ve denetçiyi Şirket atar.

Fonla ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen AgeSA Hayat ve Emeklilik A.Ş. yeterli mekan, teknik donanım ve örgütlenmenin kurulmasını, fon işlerini yürütecek personelin belirlenmesini, Fon Kurulunun oluşturulmasını, Yönetmeliğin 14. maddesi çerçevesinde iç kontrol sisteminin kurulmasını, Yönetmeliğin 15. maddesi ve çerçevesinde risk yönetim sisteminin oluşturulması, personelin iç kontrol ve risk yönetim sistemlerine uygun görev ve sorumluluklarının belirlenmesini, bu konularda gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanmasını, fona ve katılımcılara ilişkin muhasebe, kayıt ve belge sistemi ile düzenli iş akışı ve haberleşmeyi sağlayacak teknik altyapının kurulmuş olmasını sağlar.

Fon yönetiminde Yönetmeliğin 20. maddesinde belirtilen esaslar ile aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

Şirket ile katılımcılar arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

Şirket ile katılımcılar arasındaki ilişkilerde bu içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri, hüküm bulunmayan hallerde ise Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI

MADDE 6- Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar yapılacak sözleşme çerçevesinde fon adına Takasbank nezdinde saklanır.

Saklayıcı, fon portföyündeki varlıkların saklanması ile ilgili olarak ilgili mevzuatta öngörülen hususlar dışında ayrıca aşağıdaki görevleri yerine getirir:

FONUN YÖNETİM STRATEJİSİ

MADDE 7- Fon'un yatırım stratejisi; Fon portföy değerinin asgari %80'i yerli/yabancı gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketler başta olmak üzere, gayrimenkul sektörüne (gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, çimento, beton, inşaat vb) yatırım yapan ve inşaat alanında (konut, ev, ofis vb.) iş kolu olan ve/veya bu alana destek veren yerli ve yabancı şirketlerin ortaklık payları ve borçlanma araçlarına, Amerikan Depo Sertifikaları (ADR) ile Global Depo Sertifikaları (GDR) ile belirtilen temaya yatırım yapma imkanı sağlayan yerli yatırım fonları, gayrimenkul yatırım fonları ve yerli/yabancı borsa yatırım fonu katılma paylarına yatırılacaktır.

Fon'un yatırım amacı, yatırımcının GYO'lar ve gayrimenkul sektörü ile gayrimenkul sektörünün alt ve ilişkili alanlarında (örneğin; gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul alım satımına aracılık, gayrimenkul kiralama, çimento, beton, inşaat vb) ve de inşaat sektöründe doğrudan veya direkt olarak faaliyet gösteren şirketlerin büyüme olanaklarına ve kazançlarına iştirak etmesini sağlamaktır.

GYO'ların amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere (Taşınmazlara) ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar ofisler, apartmanlar, depolar, perakende merkezleri, tıbbi tesisler, veri merkezleri, telekomünikasyon kuleleri, alışveriş merkezleri, ticari ormanlar, altyapı ve oteller vb. dahil olmak üzere gayrimenkul türlerinin çoğuna yatırım yapmaktadır. Çoğu GYO belirli bir mülk türüne odaklanır, ancak bazıları portföylerinde birden fazla mülk türüne sahiptir. Bazı GYO'lar gayrimenkul finansmanı yapar.

İnşaat şirketlerinin faaliyet konusu bireyler, aileler veya gayrimenkul yatırımcıları için konut, ofis, alışveriş merkezi vb. tasarlamak, inşa etmek ve satmaktır. Faaliyet alanında konu olan işlerden bazılarına örnek olarak; yeni ev inşaatı, özel ev yapımı, arazi geliştirme (arazi satın alıp konut arsalarına dönüştürülmesi), mevcut evlerin yeniden düzenlenmesi veya modernize edilmesi, topluluk inşası (Parklar, okullar, sosyal tesisler vb) gibi örnekler verilebilir

Yabancı yatırım araçları fon portföyüne dahil edilebilir. Ancak, fon portföyüne dahil edilen yabancı para ve sermaye piyasası araçları fon portföy değerinin %50'si ve fazlası olamaz. Fon portföyüne dahil edilen yerli ve yabancı ihraççıların döviz cinsinden ihraç edilmiş para ve sermaye piyasası araçları (Türkiye'de kurulan ve unvanında "Döviz" ve "Yabancı" ifadesi geçen yatırım fonları da dahil) fon portföy değerinin %80'ini ve daha fazlasını aşamaz.

Fon yönetim stratejisi gereği sahip olduğu risk hedeflemesi ile uyumlu olarak Bireysel Emeklilik Sistemindeki tüm katılımcıların yatırım yapmasına uygundur.

PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI

MADDE 8- Fon portföyündeki varlıkların değerlemesinin her gün itibarıyla yapılması esastır. Portföydeki varlıkların değerlemesi Yönetmelikte yer alan esaslar çerçevesinde yapılır. Değerleme esasları Yönetmelikte yer almayan varlıklar ise izahnamede belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

FON MALVARLIĞINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR

MADDE 9- Fonun malvarlığı Şirket'in Kanun, emeklilik sözleşmesi, fon içtüzüğü ve ilgili diğer mevzuattan doğan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi dışında hiçbir amaçla kullanılamaz. Fon malvarlığı rehnedilemez, portföye ilişkin olarak yapılan işlemler haricinde teminat gösterilemez, üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez.



FON MALVARLIĞININ KULLANILMASI

MADDE 10- Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Şirket'e ödenecek fon işletim gideri ve izahnamede belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

Harcamaların belgeye dayandırılması zorunludur. Fon malvarlığından piyasa rayici üzerinde harcama yapılamaz.

Fon kuruluş giderleri Şirket tarafından karşılanır.

Fon'dan karşılanan toplam giderlerin (fon işletim gideri kesintisi dahil) üst sınırı fon net varlık değerinin günlük %00625'i (yüzbindealtınoktayirmibiş) [yıllık % 2.28'i (yüzdeikinoktayirmisekiz)] olarak uygulanacak olup söz konusu Fon Toplam Gider Kesintisi Oranı limiti içinde kalırsa dahi, birinci fıkrada belirtilen harcamalardan bağımsız olarak fona gider tahakkuk ettirilmez.

Fon'un toplam giderleri kapsamında, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis ettiği donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı ile sınırlı olarak, Şirket'e, fon net varlık değerinin günlük % 005753'ünden (yüzbinde beş nokta yediyüzelliüç) [yıllık %2,10 (yüzdeiki nokta on)] oluşan bir fon işletim gideri kesintisi tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Şirket ile yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve yöneticiye fondan ödenecektir.

Bu içtüzükte belirlenen günlük kesinti oranının aşıp aşılmadığı şirket tarafından günlük olarak kontrol edilir. Şirket tarafından yapılan kontrolde günlük oranların günlük ortalama fon net varlık değerine göre birikimli bir şekilde hesaplanmış halinin aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar fon birim pay fiyatına yansıtılacak şekilde günlük olarak fon kayıtlarına alınır. İlgili takvim yılının sonunda varsa fon içtüzüğünde belirlenen oranları aşan kısım ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde şirketçe fona iade edilir.

Fonun paylarının ilk defa halka arz edilmesi veya fonun tasfiye olması durumunda, bu fıkrada belirtilen kontroller fon paylarının satışa sunulmuş olduğu günler dikkate alınarak yapılır.

PAY ALIMI VE PAYLARIN FONA İADESİ

MADDE 11 - Fon payları, temsil ettiği değer in tam olarak nakden ödenmesi şartıyla katılımcının bireysel emeklilik hesabına aktarılır. Fonun pay değeri, net varlık değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle elde edilir. Pay sayısının hesaplanmasında küsurat işlemlerinin söz konusu olması halinde, üç basamağa kadar olan kısım dikkate alınarak pay sayısı hesaplanır. Pay alımı ve iade işlemlerine ilişkin diğer teknik esaslar izahname ile katılımcılara açıklanır.

FON HESAPLARI

MADDE 12- Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Hazırlanan bilanço ve kar ve zarar tablosunun Fon denetçisi tarafından incelenmesi sonucu düzenlenen raporla birlikte, Şirket'in yönetim kuruluna sunulur ve onayıyla kesinleşir.

FON GELİR GİDER FARKININ PAY SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI

MADDE 13- Fon'da oluşan kar, fon paylarının bu içtüzüğün 8. maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen günlük fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Pay sahipleri, paylarını herhangi bir işgünü Fon'a iade ettiklerinde, ellerinde tuttukları süre için Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.

Hesap dönemi sonunda ayrıca temettü dağıtımı söz konusu değildir.

FON İLE İLGİLİ BİLGİLERİN AÇIKLANMA ŞEKLİ

MADDE 14 : Fonla ilgili bilgiler izahnamede belirlenen esaslar dahilinde açıklanır.

FON'A KATILMA VE FON'DAN AYRILMA ŞARTLARI

MADDE 15- Pay alını ve payların fona iade edilmesine ilişkin işlemler izahnamede belirlenen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

FON'UN BİRLEŞMESİ, DÖNÜŞÜMÜ VE DEVRİ

MADDE 16- Fonların birleşme, dönüşüm ve devrine ilişkin olarak YÖNETMELİK ve REHBER’de belirlenen esaslara uyulur.

ŞİRKET YETKİLİLERİNİN ADI SOYADI İMZASI, ŞİRKET KAŞESİ, TARİH

Bu içtüzük hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri arasında bir uygunsuzluk olduğu zaman Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri dikkate alınır. Sermaye Piyasası Kurulu içtüzük hükümlerinin değiştirilmesini her zaman talep edebilir ve içtüzük standartlarını değiştirebilir.

