

TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

**KONUT FİNANSMANI FONLARINA VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL
KIYMETLERE İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(SERİ: III, NO: 34)**

BİRİNCİ BÖLÜM**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç ve kapsam**

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, konut finansmanı fonlarının kuruluş ve faaliyetlerine ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ilişkin esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/B maddesine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğin uygulamasında;

- a) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankaları,
- b) BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu,
- c) Finansman şirketleri: 10/10/2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik"te düzenlenen ve BDDK’den konut finansmanı faaliyetinde bulunma izni almış finansman şirketlerini,
- ç) Fon: Kanunun 38/B maddesinde tanımlanan konut finansmanı fonunu,
- d) ISIN Kodu: Menkul kıymetlere tahsis edilen uluslararası standartlarda tanımlama numarasını,
- e) İDMK: İpoteğe dayalı menkul kıymeti,
- f) İpotek finansmanı kuruluşu: Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarını,
- g) İpotekli konut kredisi: Tapu siciline mesken olarak kaydedilen bir veya birden fazla konut üzerine ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına alınmış olacak ve kredileri,
- ğ) Kanun: Sermaye Piyasası Kanununu,
- h) Konut finansmanı kuruluşu: Kanunun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kuruluşlarını,
- ı) Kredi veren: Fon portföyüne dahil edilen krediyi tüketiciye kullandıran ve/veya tüketicilere kullandırılan kredileri devralan kurucu veya konut finansmanı kuruluşunu,
- i) Kurucu: Bankalar, finansman şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları ve bu Tebliğ’de yer alan nitelikleri taşıyan aracı kurumları,
- j) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- k) Nitelikli yatırımcılar: Yerli ve yabancı yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20 nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamuya yararlı dernekler ile nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca belirlenecek diğer yatırımcılar ve İDMK’lerin halka arz tarihi itibarıyla en az 1 milyon YTL tutarında Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,
- l) TTSG: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesini,
- m) Türev araç: Vadeli işlem, opsiyon, swap ve benzeri sözleşmeleri, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM**Genel Hükümler****Konut finansmanı fonu**

MADDE 4 – (1) Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, İDMK sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Fon’un Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde kurulması zorunludur. Fon’un tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Fon malvarlığı kurucunun, hizmet sağlayıcının, ve diğer kredi verenlerin malvarlığından ayrıdır. Aynı kurucu tarafından kurulan fonlar kuruluş sırasına göre ardışık sayı ile numaralandırılır.

(2) Fona ve fondan yapılacak her türlü ödeme ve harcama için bir banka nezdinde kurucunun diğer hesaplarından ayrı olarak fon adına bir hesap açılır.

(3) Fon süreli veya süresiz olarak kurulur. Fon doğrudan aktarım usulü ile yönetilir. Doğrudan aktarım, fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen, ödeme planına bağlı olan veya olmayan nakit akımlarının bu

Tebliğ kapsamında gerekli kesintiler yapıldıktan sonra İDMK sahiplerine aktarılmasıdır. İDMK ödemeler tamamlandıktan sonra itfa edilir.

(4) Fon, bu Tebliğde belirtilen amaçlar dışında kurulamaz ve kullanılamaz.

(5) Bu Tebliğ kapsamında kurulmayan fonlar için "konut finansmanı fonu", bu Tebliğ kapsamında ihraç edilmeyen menkul kıymetler için "ipotekle dayalı menkul kıymet", "İDMK" veya bunlara eşdeğer ifadeler kullanılamaz.

Fon kurucularının nitelikleri

MADDE 5 – (1) Fon kurmak isteyen kurucuların;

a) Kendi özel mevzuatları ve/veya sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde sahip olmaları gereken kriterleri sağlamaları ve faaliyetlerinin, tamamen veya belirli faaliyet alanları itibarıyla sürekli veya son 1 yıl içinde 1 ay veya daha fazla süreyle geçici olarak sınırlandırılması veya durdurulması kararı verilmemiş olması,

b) Yetkililerinin, müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, inancı kötüye kullanma, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, dolanlı iflas, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüzkızcırtıcı suçlardan dolayı veya kendi özel mevzuatları ve sermaye piyasası mevzuatına aykırılıktan dolayı mahkumiyet kararlarının bulunmaması olması,

gerekir.

(2) Kurucu olacak aracı kurumların, Kurulun aracı kurumlara ilişkin düzenlemeleri ile birlikte ayrıca;

a) Kanununun 30 uncu maddesinin (a), (b), (c), (d), (e) ve (f) bentlerinde tanımlanan sermaye piyasaları faaliyetlerinde bulunmak üzere Kurul'dan izin almış olmaları,

b) Asgari özsermayelerinin, sahip olunan tüm yetki belgelerine karşılık gelen asgari özsermaye tutarının en az 10 katı olması,

c) Sermaye yeterliliği tabanı tutarlarının olması gerekenin en az %30 fazla olması, gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Fonun Organizasyonuna İlişkin Hükümler

Fon kurulu ve fon operasyon sorumlusu

MADDE 6 – (1) Kurucu, her fon için 3 kişiden oluşan bir fon kurulu atar. En az bir fon kurulu üyesinin bağımsız üye olması zorunludur. Bu Tebliğ kapsamında bağımsız üye ile fon kurucusu, fon kurucusunun ortakları, iştirakleri, bunların %10 dan fazla pay sahibi ortakları ve fonun bu Tebliğ kapsamındaki faaliyetlerinin yürütülmesinde görev üstlenen gerçek veya tüzel kişiler arasında; üçüncü dereceye kadar (3 üncü derece dahil) kan veya sıhri hısımlığı bulunmaması ve son 2 yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisi kurulmamış olması gereklidir.

(2) Fon kurulu üyelerinin;

a) Yüksek öğrenim görmüş, sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık tecrübeye sahip bulunmaları, fon kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları ve en az bir kişinin Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Türev Araçlar Lisans belgelerinin verilmiş olması,

b) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

c) 7/9/2000 tarihli ve 24163 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: V, No: 46 sayılı Aracılık Faaliyetleri ve Aracı Kuruluşlara İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen şartları taşımaları, gereklidir.

(3) Fon kurulu aşağıdaki hususlardan sorumludur.

a) Fon içtüzüğü ve izahnamesinin hazırlanması ve tescili,

b) Fon portföyünün oluşturulması, değerlendirilmesi ve fon varlıklarının bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde saklanması, kaydedilmesi, kayıtların doğru olarak tutulması ve izlenmesi, bunlara ilişkin belge düzeninin kurulup bilgi ve belgelerin muhafazası,

c) Fonun, İDMK sahiplerinin hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde, bu Tebliğ, fon içtüzüğü ve izahnamede belirlenen ilke ve yöntemlere uygun olarak temsili, yönetimi ve denetiminin gözetimi,

ç) Bankalar nezdinde fon adına hesap açtırılması, İDMK sahiplerine ödemelerin doğru olarak yapılması ile fondan yapılan diğer harcamaların bu Tebliğ hükümlerine uygunluğu,

d) Bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak İDMK sahiplerine Kurulca belirlenen standartları haiz periyodik raporların hazırlanması,

e) Hizmet sağlayıcı tarafından ipotekli konut kredilerine yönelik verilen hizmetin uygun bir şekilde yapılmasının sağlanması ve hizmet sağlayıcının hizmet sözleşmesinde belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde değiştirilmesi,

f) Kanun, bu Tebliğ, fon içtüzüğü, izahname veya Kurul düzenlemesiyle getirilebilecek diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi.

(4) Fon kurulunun vereceği her tür karar onaylı olarak "Fon Kurulu Karar Defterine" yazılır. Fon kurulu, yukarıdaki fıkradaki görevleri kendi yerine getirebileceği gibi, bu Tebliğ ile kendine verilen sorumlulukları saklı kalmak kaydıyla, her bir fon için bir fon operasyon sorumlusu atayabilir. Bankalar, aracı kurumlar ve portföy yönetim şirketleri 5 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikleri haiz olmak kaydıyla fon operasyon sorumlusu olabilirler. Fon operasyon sorumlusu olarak faaliyette bulunacak gerçek kişilerin 5 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi ile bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen nitelikleri haiz olması gereklidir.

(5) Fon kurulu üyelerine ve fon operasyon sorumlusuna piyasa rayicinin üstünde ücret ödenemez.

İç kontrol sistemi ve fon denetçisi

MADDE 7 – (1) İç kontrol sistemi, fonun faaliyetlerinin verimliliğinin ve etkinliğinin, finansal ve idari konulara ait bilgilerin güvenilirliğinin ve zamanında elde edilebilirliğinin sağlanmasını; fon faaliyetlerinin ilgili mevzuata, sözleşmelere, fon içtüzüğüne, izahnameye uygun yürütülmesini; hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespitini; muhasebe kayıtlarının doğru ve eksiksiz olmasını ve finansal bilgilerin doğru ve güvenilir olarak zamanında hazırlanmasını temin etmek amacıyla uygulanan usul ve esaslardır. Fonun iç kontrol sistemine ilişkin tüm usul ve esaslar fon kurulu kararı ile yazılı hale getirilmek zorundadır.

(2) Fon iç kontrol sistemi asgari olarak;

a) İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç tarihinde ve fonun faaliyet süresince Kanuna, bu Tebliğe, fon içtüzüğüne ve izahnameye uygunluğunu,

b) Hizmet sözleşmesi uyarınca hizmet sağlayıcılık görevinin bu Tebliğ ve hizmet sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yapılmasını,

c) Fon hesaplarından İDMK sahiplerine ve bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde ilgili kişilere yapılan ödemelerin bu Tebliğ hükümlerine uygunluğunu,

ç) Fon varlıklarının; bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde yönetimini, fona ilave edilmesini veya fondan çıkarılmasını,

d) Bu Tebliğ uyarınca fon varlıklarının; kurucunun ve diğer kredi verenlerin malvarlığından ayrı olarak muhafazasının ve saklanması sağlanması ile muhasebe, belge ve kayıt düzeninin oluşturulmasını,

e) Fon içtüzüğü, izahname veya Kurul düzenlemesiyle getirilebilecek diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesini

sağlayacak şekilde oluşturulur.

(3) Fonun faaliyetlerinin iç kontrol usul ve esaslarına uygun olarak işleyişi, fon denetçisi tarafından denetlenir.

(4) Fon kurulu, fon operasyon işlemlerinde fiilen görev almayan ve 6 ncı maddenin ikinci fıkrasında yer alan nitelikleri haiz bir kişiyi denetçi olarak atar. Denetçi fon kuruluna karşı sorumludur. Fon kurulu, İDMK sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması açısından gerekli görülmesi halinde mevcut denetçiyi değiştirebilir.

(5) Fon denetçisi tarafından yapılan tespitleri ve denetleme sonuçlarını ihtiva eden raporlar yılda en az bir defa fon kurulunun bilgisine sunulur. Fon kurulu, rapor sonuçlarını değerlendirerek alınması gerekli görülen tedbirleri karara bağlar. Bu raporların, en az 5 yıl süre ile saklanması zorunludur.

(6) Fon denetçisi, görevini ifası sırasında herhangi bir ihlal ve/veya aykırılığın varlığını ve/veya fonun geri ödeme gücüne düştüğünü tespit etmesi halinde hazırlayacağı denetim raporunu en kısa sürede fon kuruluna sunar ve aynı gün bir örneğini Kurula gönderir.

(7) Fon kurulu ve fon operasyon sorumlusu; ipotekli konut kredilerine ilişkin belgeler, fonun bağımsız denetim raporları ve hizmet sağlayıcı tarafından hazırlanan raporlar dahil fonun tüm defter, kayıt ve belgeleri fon denetçisine sağlamakla yükümlüdür.

(8) Fon denetçisine piyasa rayicinin üstünde ücret ödenemez.

Hizmet sağlayıcı

MADDE 8 – (1) Hizmet sağlayıcı, ipotekli konut kredilerinin günlük idaresinden sorumlu olan, kurucu veya kurucu niteliğini haiz diğer bir kuruluştur.

(2) Hizmet sağlayıcının ipotekli konut kredilerinin idaresi için gerekli olan deneyim, insan kaynağı, yönetim ve bilişim teknolojilerine sahip olması şarttır.

(3) Hizmet sağlayıcının görev ve sorumlulukları, fon kurulu ile aralarında akdedilen yazılı bir hizmet sözleşmesiyle belirlenir ve asgari olarak aşağıdaki hususları kapsar:

a) İpotekli konut kredilerine ait anapara ve faiz ödemelerinin zamanında tahsil edilmesi ve fon hesabına aktarılması,

b) Konutlara ilişkin sigorta primlerinin veya borçlunun borcuna yönelik sigortalanmış olması halinde buna ilişkin sigorta primlerinin tahsili ve sigorta şirketine ödenmesi,

c) Kullanılan krediye ilişkin sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde, konutlara ilişkin vergilerin borçludan zamanında tahsil edilmesi ve vergi otoritelerine ödenmesi,

ç) Borçluların ödeme kabiliyetlerinin gözetimi ve denetimi ile ödemelerin geç yapılması veya hiç yapılmaması halinde borçluya gerekli ihtarların yapılması,

d) Hizmet sözleşmesinde belirtilmesi halinde, 1/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"te tanımlanan donuk alacak niteliğindeki ipotekli konut kredileri için gerekli takip işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen gelirlerden fon payına düşen kısmının fon hesabına aktarılması,

e) Alacaklardan kaynaklanan tüm nakit akımlarına ilişkin bilgilerin, ödeme zamanlarını ve bakiye bilgisini de gösterecek şekilde aylık olarak fon kuruluna raporlanması,

f) Kurulca belirlenen diğer görevler.

(4) Hizmet sağlayıcıya piyasa rayicinin üstünde ücret ödenemez.

(5) Fon kurulu ile yapılan sözleşme çerçevesinde fona aktarılmak üzere tahsil edilen tutar, fon malvarlığına dâhil olup ivedilikle hizmet sağlayıcının kendi hesaplarından ayrı olarak fon adına açılan bir banka hesabına aktarılır.

(6) Hizmet sağlayıcının sözleşmeyle belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya faaliyet izninin iptali halinde, sözleşme fon kurulu tarafından sona erdirilerek önceden belirlenmiş başka bir hizmet sağlayıcı atanır ve Kurula bilgi verilir.

(7) Sözleşmenin sona ermesini müteakip hizmet sağlayıcı ipotekli konut kredilerine ilişkin yazılı veya elektronik ortamda tutulan tüm defter, belge ve kayıtları ile ipotekli konut kredilerine ilişkin tüm nakit ve banka hesaplarını mahsup veya kesinti yapmaksızın fon kuruluna veya yerine geçecek olan hizmet sağlayıcıya devreder. Bu hususlara sözleşmede yer verilir.

Fonun bağımsız denetimi

MADDE 9 – (1) Fonun finansal tablolarının bağımsız denetimi; Kurulun bağımsız denetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurulun sermaye piyasasında bağımsız denetime yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yılda bir kez yapılır.

(2) Bağımsız denetim kuruluşu ayrıca altı aylık finansal tablo dönemleri itibarıyla fon varlıklarının mevcudiyetini koruduğuna dair bir rapor hazırlar ve Rapor’un bir örneği ilgili altı aylık dönemin bitimini takip eden 6 hafta içinde Kurula gönderilir.

Saklama hizmetine ilişkin esaslar

MADDE 10 – (1) Fon portföyündeki ipotekli konut kredileri dışındaki varlıklar, yapılacak bir sözleşme çerçevesinde saklamaya yetkili kuruluşlar nezdinde saklanır.

(2) Saklama sözleşmesinin asgari esasları; söz konusu varlıkların İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde saklanması halinde İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş. tarafından, Kurulca belirlenmiş bir kuruluş nezdinde saklanması halinde ise Kurul tarafından belirlenir.

(3) Sözleşmenin bir örneğinin, yapıldığı tarihten itibaren 6 işgünü içinde Kurula gönderilmesi zorunludur.

Sır saklama

MADDE 11 – (1) Fon kurulu, fon denetçisi, fon operasyon sorumlusu, hizmet sağlayıcı, bu Tebliğ ile kendilerine verilen görevlerini yerine getirmeleri sırasında ilgililere ve üçüncü kişilere ait öğrendikleri sırları açıklayamazlar ve kendi yararlarına kullanamazlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Fonun Kuruluşuna ve İDMK’lerin Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Hükümler

Başvuru süreci

MADDE 12 – (1) Kurucu; Kurulca belirlenen standarda uygun olarak hazırlanan başvuru formu, fon içtüzüğü ve başvuru formunda belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte Fonun kuruluşuna izin verilmesi ve İDMK’lerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurur. Kurul, BDDK’nin denetim ve gözetimine tabi kuruluşların Fon kurmak üzere Kurula başvurmaları halinde başvuran kuruluşun fon kurucusu olmasını engelleyecek bir hususun bulunup bulunmadığına ilişkin olarak BDDK’nin görüşünü alır. Fonun kuruluş ve İDMK’lerin kayda alınma başvuruları birlikte değerlendirilerek sonuçlandırılır. Kurul, başvuruların elektronik ortamda yapılmasını isteyebilir. Başvurunun uygun görülebilmesi için ayrıca;

a) Fon kurulunun oluşturulmuş, fon denetçisinin ve bağımsız denetim kuruluşunun atanmış, iç kontrol sisteminin kurulmuş, saklama, muhasebe, belge ve kayıt sisteminin geliştirilmiş olması,

b) İpotekli konut kredileri ile İDMK’nin yönetimi için yeterli mekan, teknik donanım ve örgütlenmenin sağlanmış, bunlara ilişkin insan kaynaklarının belirlenmiş olması,

c) Fonun kuruluşu ve yönetimine ilişkin olarak sermaye piyasası mevzuatında belirlenen şartlara uyumun sağlanmış olması, gereklidir.

(2) Başvuruların, bu Tebliğ uyarınca belirlenen bilgi ve belgeleri tam ve eksiksiz bir biçimde içerecek şekilde yapılması gerekmekte olup, söz konusu bilgi ve belgelerde eksikliklerin bulunması halinde, yapılan başvurular Kurulca işleme alınmaz.

Fon içtüzüğü

MADDE 13 – (1) Fon içtüzüğü, İDMK sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan ihtihaki bir sözleşmedir.

(2) Fon içtüzüğünün Kurul düzenlemelerine uygun hazırlanması zorunludur. Fon içtüzüğünde bulunması gereken asgari hususlar ve fon içtüzük standardı Kurul tarafından belirlenir.

(3) Farklı sınıflardaki İDMK ihraçları ile İDMK sahiplerinin haklarına ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Fon kuruluş izni ve içtüzüğün tescili

MADDE 14 – (1) Kurucu tarafından yapılan başvurunun Kurulca uygun görülmesi sonucunda, fon içtüzüğü Kurulca verilen kuruluş izin yazısı ile birlikte, izin tarihinden itibaren 6 işgünü içinde Kurucu merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan edilir. TTSG, ilanı takip eden 6 işgünü içerisinde Kurula gönderilir. Fon içtüzüğünün tescili ile birlikte kuruluş işlemleri tamamlanmış sayılır.

(2) İDMK'lerin kayda alındığına ilişkin kayıt belgesi, fon içtüzüğünün Ticaret Siciline tescil ve TTSG'de ilan edildiğine ilişkin belgelerin Kurula iletilmesini takiben verilir.

(3) Fon içtüzüğünün tescilini müteakip İDMK ihracının iptali halinde, konuya ilişkin olarak alınacak fon kurulu kararı ivedilikle Kurula gönderilir ve fon içtüzüğü kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin ettirilir. Terkine ilişkin belgeler takip eden 6 işgünü içerisinde Kurula gönderilir.

Fon içtüzüğünün değiştirilmesi

MADDE 15 – (1) Fon kurulunun gerekçeli olarak içtüzük değişikliği talebinde bulunması halinde, Kurulca belirlenecek esas ve usullere uygun olarak hazırlanan içtüzük değişikliği başvuru formunda belirtilen bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi şarttır. Kurula yapılan başvuru üzerine, hukuki gereklerin yerine getirilip getirilmediği Kanun, bu Tebliğ ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde incelenir ve uygun görülen içtüzük değişiklikleri, izin yazısının verilmesinden itibaren 6 işgünü içinde Ticaret Siciline tescil ve TTSG'de ilan edilir.

(2) Yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektiren değişiklikler, söz konusu değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinden asgari 10 işgünü önce, kurucu tarafından belirlenen ve Kurula bildirilen yöntemlerle ilan edilir.

(3) Kanun, bu Tebliğ ve ilgili mevzuata aykırı uygulamaların bulunduğu, kamuyu aydınlatma açısından yeterli görülmediği sonucuna varılırsa, gerekçe gösterilerek içtüzük değişikliklerine izin verilmez.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler

MADDE 16 – (1) İpoteğe dayalı menkul kıymet, fon portföyündeki varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedir.

(2) İDMK, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir.

(3) İDMK ihraçları, fon kurulu tarafından aşağıda belirtilen kriterlere göre farklı haklara sahip olan sınıflardan oluşturulabilir.

- a) Varlıkların vadesi,
- b) Varlıkların anapara veya faiz ödeme zamanları, faiz türü,
- c) Anapara veya faiz ödemelerinde öncelikler,
- ç) Tasfiye prosedürüne ilişkin haklar,
- d) Kredi riski,
- e) Kurulca uygun görülecek diğer kriterler.

(4) İDMK, farklı fiyat ve vadelerde ihraç edilebilir.

(5) İDMK sahiplerine yapılacak ödemelerin sıklığı en az aylık dönemler itibariyle belirlenebilir. Ödemeler esas olarak sadece fon portföyünde yer alan varlıklardan kaynaklanan nakit akımlarından karşılanır. Nakit akımlarından karşılanamayan bölümünün ödenmesi için 23 üncü madde çerçevesinde kurucu ve/veya üçüncü kişilerce kısmen veya tamamen garanti verilebilir.

(6) İDMK'nin itfası sonunda, fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakit akımının, İDMK sahiplerine yapılan toplam ödemeleri ve fondan yapılan diğer harcamaları aşan kısmının kullanım esasları fon kurulu kararı ile belirlenir. Fon kurulunun bu konuda alacağı karara, fon izahnamesinde yer verilmesi şarttır.

İDMK'lerin kayda alınması ve satışı

MADDE 17 – (1) Fon kurulu, ekinde fon portföyüne ilişkin bilgiler ve Kurulca belirlenecek diğer bilgi ve belgelerin bulunduğu bir dilekçe ile halka arz edilmeksizin ve/veya nitelikli yatırımcılara ve/veya yurt dışında satılacak İDMK'lerin kayda alınması için Kurula yazılı olarak başvurur. Bu şekilde satılacak olan İDMK'lere ilişkin olarak izahname ve sirküler düzenlenmez.

(2) Kurul; İDMK'leri, Kurulca istenen bilgilerin tam ve doğru olarak verilip verilmediği yönünden inceler ve kayda alır. Kayda alınan İDMK'lere ilişkin olarak bir kayıt belgesi düzenlenir. Kayda almaya ilişkin kayıt belgesi alınmaksızın ihraç ve satış işlemlerine başlanamaz.

(3) İDMK ihraç başvuruları, her ihraç için ayrı ayrı yapılabileceği gibi, 5 yıllık bir dönem içinde yapılacak İDMK ihraçlarının tümünü kapsayacak şekilde de yapılabilir. İDMK ihraç başvurusunun, 5 yıllık

dönem içinde yapılacak ihraçların tümünü kapsamı halinde satışın İDMK'lerin Kurul kaydına alınmasından itibaren 5 yıl içinde yapılması şarttır. Bu dönem içerisinde İDMK'ler, tertipler halinde satılabilir. İhraççılar her tertip satışından en az 10 işgünü önce, fon portföyüne ilişkin bilgiler ile Kurulca belirlenecek diğer bilgi ve belgeleri Kurula verirler. Kurul gerekli incelemeleri yaptıktan sonra İDMK satışına izin verir. Kurul izni olmadan satış işlemlerine başlanamaz.

(4) İDMK'lerin satış sonuçlarına ilişkin Kurulca istenen bilgilerin tam ve doğru olarak satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 işgünü içinde fon kurulu tarafından Kurula gönderilmesi zorunludur.

(5) Kurul kaydına alınma, ihraç edilen İDMK'lerin ve fonun Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve reklâm amacıyla kullanılamaz. Satışla ilgili ilan ve açıklamalarda Kurul kaydına alınmanın Kurul veya kamunun tekeffülü anlamına geldiğini açıkça belirten veya ima eden ifadeler kullanılamaz.

(6) Bu madde uyarınca kayda alınan İDMK'lerin, Kanunun 3 üncü maddesinde yer alan halka arz tanımı kapsamına girecek şekilde yeniden satışa sunulmaları halinde, 18 inci madde çerçevesinde izahname ve sirküler düzenlenmesi zorunludur.

İzahname ve sirküler düzenlenmesi

MADDE 18 – (1) Kurul, halka arz edilecek İDMK'lere ilişkin kayda alma başvurusunu izahname ve sirkülerin Kurulun gerekli gördüğü bilgileri içerip içermediğini dikkate alarak kamunun aydınlatılması çerçevesinde inceler ve halka arz yoluyla satış yapılacak İDMK'leri kayda alır. Kayda alınan İDMK'lere ilişkin olarak bir kayıt belgesi düzenlenir. Kayda almaya ilişkin kayıt belgesi alınmaksızın ihraç ve satış işlemlerine başlanamaz.

(2) Kurul, incelemeler sonucunda izahname ve sirkülerde yer alan bilgilerin yeterli olmadığı ve/veya gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmayarak halkın istismarına yol açacağı sonucuna varırsa gerekçe göstererek, başvuru konusu İDMK'lerin Kurul kaydına alınmasından imtina edebilir.

(3) Halka arz edilecek İDMK'lerin ihraç başvurusu, her ihraç için ayrı ayrı yapılabileceği gibi, 5 yıllık bir dönem içinde yapılacak İDMK ihraçlarının tümünü kapsayacak şekilde de yapılabilir. İDMK ihraç başvurusunun, 5 yıllık dönem içinde yapılacak ihraçların tümünü kapsamı halinde, satışın İDMK'lerin Kurul kaydına alınmasından itibaren 5 yıl içinde yapılması şarttır. Bu dönem içerisinde İDMK'ler, tertipler halinde satılabilir. İhraççılar her tertip satışından en az 10 işgünü önce; sirküler, fon portföyüne ilişkin bilgiler ve Kurulca belirlenecek diğer bilgi ve belgeleri Kurula verirler. Kurul, gerekli incelemeleri yaptıktan sonra sirküleri onaylar. Sirküler onaylanmadan satış işlemlerine başlanamaz.

(4) Kurul kaydına alınma, ihraç edilen İDMK'lerin ve fonun Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve reklâm amacıyla kullanılamaz. Halka arzla ilgili izahname, sirküler, ilan ve açıklamalarda Kurul kaydına alınmanın Kurul veya kamunun tekeffülü anlamına geldiğini açıkça belirten veya ima eden ifadeler kullanılamaz.

(5) Halka arz edilecek İDMK'lere ilişkin izahname ve sirkülerin fon ve ihraca ilişkin Kurul düzenlemeleri ile ilgili mevzuat hükümlerinde öngörülen bilgileri açıklıkla ortaya koyacak ayrıntıda düzenlenmesi, Kurulca belirlenen asgari standartlara uygun olması, kayda alınma başvurusu sırasında Kurul'ca istenecek ek bilgileri içermesi ve bilgi ve açıklamaların gerektiğinde belgeye dayandırılması zorunludur.

(6) Fonun izahname ve sirkülerlerindeki denetlenen dönemlere ilişkin mali durum ve faaliyet sonuçlarına dair bilgilerin, ilgili bağımsız denetleme kuruluşlarınca verilen raporlara uygun olarak hazırlanması ve uygunluğunun bağımsız denetim kuruluşlarınca onaylanmış olması gerekir.

(7) İDMK'lerin halka arz yoluyla satışının, anapara ve faiz ödemelerinin, halka arza aracılık yetki belgesine sahip aracı kuruluşlar vasıtasıyla yapılması zorunludur.

(8) İzahname ve sirkülerin kurucu, fon kurulu ve aracı kuruluşlar tarafından imzalanması gerekir. Aracı kuruluşlar bu maddenin altıncı fıkrasında belirtilen bağımsız denetleme kuruluşlarının sorumluluğunda olan bilgiler hariç, izahname ve sirkülerdeki bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmamasından Kanunun 7 nci maddesinin ikinci fıkrası hükümleri çerçevesinde sorumludurlar.

(9) Kurulca onaylı izahname, kayıt belgesi tarihinden itibaren bir hafta içinde kurucunun merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline başvurularak Ticaret Siciline tescil ve TTSG'de ilan ettirilir.

(10) İzahnamenin tescilini takip eden 7 gün içinde ve satışın başlangıç tarihinden azami 7, asgari 3 gün önce sirkülerin Türkiye çapında günlük yayın yapan en az iki gazetenin Türkiye baskısında ilanı zorunludur.

(11) Kurul, Kanunun 22/b maddesi uyarınca ihraç veya halka arz edilen İDMK'lerin satışına müdahale ederek satış işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

(12) İzahname ve sirkülerle halka açıklanan konularda satışa başlamadan veya satış süresi içinde ortaya çıkan, bildirilmemesi halinde yatırımcının zararına neden olabilecek değişikliklerin ve yeni hususların; fon kurulu tarafından bunların öğrenildiği tarihte ve her durumda satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde satış durdurularak veya satışı yapan aracı kuruluşların satışı durdurmaları sağlanarak yazılı şekilde Kurula bildirilmesi zorunludur.

(13) Değişiklikler ve yeni hususlar, Kurulun onayı olmadan izahname ve sirkülerde değişiklik yapılarak halka açıklanamaz veya uygulamaya konulamaz. Kuruldan onay alındıktan sonra izahnamedeki değişikliklerin,

Ticaret Siciline tescil ettirilmesi ve ilanı; sirkülerdeki değişikliklerin ise, bu sirkülerin ilan edildiği gazetelerde yayımlanması zorunludur.

(14) Halka arz edilecek İDMK'lerin satış süresi sirkülerde gösterilir. Satış süresi içinde satılmayan İDMK'ler iptal edilir.

(15) Halka arz edilen İDMK'lerin satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 işgünü içinde fon kurulu; izahnamenin yayımlandığı TTSG ve sirkülerin ilan edildiği gazetelerin birer nüshasını ve Kurulun satış sonuçları ile ilgili isteyeceği bilgileri Kurula göndermekle yükümlüdür.

(16) İDMK'lerin halka arzı dolayısıyla yapılacak ilan ve reklam metinleri, yayım tarihinden en az 2 işgünü önce Kurula sunulur. İlan, reklam ve her türlü açıklamalarda; izahname ve sirkülerde yer alan bilgiler dışında herhangi bir bilgiye yer verilemez. Kurul, gerekli gördüğünde metinlerde değişiklik yapılmasını isteyebilir ve değişiklikler yapılmadan metinler yayınlanamaz.

(17) Sirkülerin ilan edildiği tarihte, gazeteler yoluyla yayım yapılmak istendiği takdirde, ilan ve reklamların sirkülerle aynı gazetelerde yayımlanması zorunludur. Sirkülerin ilanından sonra sirkülerin yayımlandığı gazetelerin yayım tarihlerini açıkça belirtmek şartıyla, istenilen yazılı ve görsel yayım araçlarıyla ilan ve reklama devam edilebilir. İDMK'lerin Kurul kaydına alınmasından sonra yapılacak ilan ve reklam metinlerinde ise, izahname ve sirkülerlerin temin edileceği yerler belirtilir.

(18) Halka arz edilecek İDMK'leri satın almak isteyen yatırımcılara, yatırımcıların yatırım kararı vermesinde etkili olacak İDMK'lerin risk düzeyi hakkındaki bilgilerin yer aldığı bir form verilmesi ve yatırımcının İDMK'yi satın almaya karar vermesi halinde, bu formun kendisine verildiğine dair yazılı beyanının alınması zorunludur.

(19) Halka arz edilecek İDMK'lerin derecelendirilmesi ve derecelendirme notuna izahname ve sirküler ile diğer bilgilendirme dokümanlarında yer verilmesi zorunludur.

Kayda alma ücreti

MADDE 19 – (1) Kanununun 28/b maddesinin üçüncü paragrafı uyarınca takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fonun Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde hesaplanan net varlık değeri üzerinden yüzbinde beş oranında alınacak kayda alma ücreti izleyen 10 işgünü içerisinde Kurul Özel Hesabına yatırılarak ilgili dekontların ve hesaplama tablosunun bir örneği Kurula iletilir.

(2) Fonun ilgili hesaplama dönemi içerisinde İDMK halka arz etmesi veya tasfiye olması durumunda, İDMK'lerin satışa sunulmuş olduğu günlerin ilgili üç aylık dönemdeki gün sayısına oranı dikkate alınarak kayda alma ücreti hesaplanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Fon Portföyüne İlişkin Hükümler

Genel ilkeler

MADDE 20 – (1) İçtüzüğünde belirtilmek koşuluyla fon aşağıdaki varlıkları portföye dahil edebilir;

- a) İpotekli konut kredileri,
- b) İpoteğe dayalı menkul kıymetler ile Kanununun 13/A maddesine dayanarak ihraç edilecek ipotek teminatlı menkul kıymetler,
- c) İpotekli konut kredilerinden elde edilen nakdin değerlendirilmesi amacıyla yönelik olarak, nakit benzeri kısa vadeli yatırımlar,
- ç) 23 üncü maddede tanımlanan yedek hesaplardaki varlıklar,
- d) Türev araçlardan kaynaklanan haklar ve teminatlar.
- e) Kurulca uygun görülecek diğer varlıklar,

(2) Bu Tebliğ kapsamında nakit benzeri kısa vadeli yatırımlar; üç aydan kısa vadeli ters repo ve mevduat ile likit fonlar, Borsa Para Piyasası İşlemleri ve Kurulca uygun görülen ve kamuya ilan edilen diğer para ve sermaye piyasası araçlarını ifade eder.

(3) Fon malvarlığı; Kanun, bu Tebliğ, fon içtüzüğü ve ilgili diğer mevzuattan doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacı dışında kullanılamaz.

(4) Fon malvarlığı; ihraç edilen İDMK'ler ifta edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dâhil edilemez.

(5) Fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyulması zorunludur.

a) Fon portföyü, İDMK'nin ihraç tarihini müteakip en fazla 1 ay içerisinde, ipotekli konut kredilerinin kalan anapara değeri, fonun İDMK sahiplerine olan toplam anapara yükümlülüğünden az olmayacak şekilde oluşturulur.

b) Kredi veren, fon portföyünün kalitesinin artırılması amacıyla ancak alt sınıflara dahil İDMK'leri kendi portföyüne alabilir.

c) İpotekli konut kredilerinin fon portföyüne alınması halinde; ipoteğin, fon hesabına, kurucu adına tapu siciline tescil ettirilmesi zorunludur. İpotekli konut kredilerinin teminatı olan konutlara ilişkin tapu sicilinde beyanlar hanesine, ilgili kredinin fona devredildiği hususu kaydedilir.

c) İpotekli konut kredilerinden elde edilen faiz gelirleri, İDMK sahiplerine ödenecek faiz giderlerinden fazla olmalıdır.

d) Kurucu veya kurucuyla sermaye, yönetim ve denetim bakımından doğrudan veya dolaylı ilişkisi bulunan diğer kurucular tarafından kurulan diğer fonlara ait İDMK'ler fon portföyünün %10'una kadar fon portföyüne alınabilir.

e) Fon, nakit yönetimi amacıyla borçlanabilir.

İpotekli konut kredisinin fon portföyüne devri

MADDE 21 – (1) Fon, imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde portföye dâhil etmek üzere, kredi verenin kendi kaynaklarından kullandığı veya diğer konut finansmanı kuruluşlarından devraldığı ipotekli konut kredileri ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından devraldığı alacakları, söz konusu kredi veren devralır. Devir sonucunda ilgili kredinin sahipliğiyle ilgili tüm haklar Fon'a geçer.

(2) Fon portföyüne dahil edilebilecek ipotekli konut kredilerinin:

a) Anapara ve faiz geri ödemelerinin kredi veren tarafından ipotekle teminat altına alınması,

b) Teminatının Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde olması ve yapı kullanma izni bulunması,

c) Teminatı olan taşınmazın, 27/12/1999 tarihli ve 587 sayılı "Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname"nin 2 nci maddesi hükmü gereğince zorunlu deprem sigortası yaptırma zorunluluğu bulunması halinde bu yükümlülüğün yerine getirilmiş olması, ayrıca kredi sözleşmesi süresi boyunca, portföye dahil edilmek üzere fon lehine tazminatı rehin hakkı tanyacak şekilde, deprem, yangın ve her türlü doğal afet rizikolarına karşı sigortalanması,

ç) Fon portföyüne dâhil edildiği tarih itibarı ile vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması,

d) 21/2/2007 tarihli ve 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un yürürlüğe girmesinden önce açılmış olması halinde; Kanunun Geçici 11 inci maddesi uyarınca, konut finansmanı kapsamında kabul edilmesi,

e) 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra açılan kredilerin bu Kanunda öngörülen nitelikleri taşıması,

gerekir.

(3) T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından devralınan alacaklar için bu maddenin ikinci fıkrasının (d) ve (e) bentleri uygulanmaz.

(4) Kredinin teminatı olan taşınmazın piyasa değeri, Kurul'un Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"de yer alan usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilir.

(5) Kredinin fon portföyüne devri tarihinden önceki yapılan işlemlerden dolayı ortaya çıkabilecek mali yükümlülükler fon portföyünden karşılanamaz. Bu yükümlülüklerle ilgili hukuki anlaşmazlıklarda taraf, tüketiciye bu krediyi kullandıranıdır. Fon portföyüne, 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun"un 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi tüketiciye bu krediyi kullandıranın aynı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen sorumluluğu devam eder.

Fon portföyünden yapılabilecek harcamalar

MADDE 22 – (1) Fon içtüzüğü ve izahnameye uygun olarak İDMK sahiplerine ödeme yapılmadan önce fon varlıklarından aşağıda belirtilen harcamalar yapılabilir:

a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b) Fon kurulu üyeleri ile fona sağlanan hukuk, muhasebe, operasyon, saklama ve diğer yönetim hizmetleri sağlayanlara, hizmetleri karşılığı ödenmesi gereken ücretler,

c) İpotekli konut kredilerinin yönetimine ilişkin hizmet sağlayıcıya ödenmesi gereken ücretler,

ç) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen ücretler,

d) Derecelendirme kuruluşlarına ödenen ücretler,

e) Türev araçlardan kaynaklanan maliyetler,

f) Fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik garanti verenlere ödenmesi gereken ücret, komisyon ve diğer giderler,

g) Yüklenim ve aracılık ücret ve komisyonları,

ğ) Yedek hesaplara ayrılan kesintiler,

h) İhraç için ödenen kanuni ücretler,

ı) Fonun mükellefi olduğu vergi ödemeleri,

i) Kurulca uygun görülecek diğer harcamalar.

(2) Fon malvarlığından piyasa rayıcı üzerinde harcama yapılamaz. Harcamaların belgeye dayandırılması zorunludur.

Fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik işlemler

MADDE 23 – (1) İpotekli konut kredilerinden elde edilen nakit akımlarının; İDMK sahiplerine yapılacak olan ödemeler ile fon varlıklarından yapılabilecek diğer harcamaları karşılayamama riskine karşı, İDMK sahiplerinin haklarının korunabilmesi amacıyla;

- a) Fon kurulu ile kurucu ve/veya üçüncü bir taraf arasında sigorta, garanti, teminat mektubu veya diğer bir garanti yöntemi kullanılmasını teminen sözleşme yapılabilir,
- b) Farklı haklara sahip değişik sınıflarda İDMK ihraç edilebilir,
- c) İpotekli konut kredilerinin fonun toplam yükümlülüklerini aşan kısmı, hizmet sözleşmesi ile belirlenecek oran veya miktarda bu amaçla oluşturulacak yedek hesaplara aktarılabilir,
- ç) Kurulca uygun görülecek diğer yöntemlere başvurulabilir.
- (2) Fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik işlemler fon kurulunca belirlenir. Söz konusu işlemler hakkında izahnamede kamuya bilgi verilir.

Türev araçlar

MADDE 24 – (1) İDMK’lerden kaynaklanan yükümlülüklerin karşılanabilmesi amacıyla, fon portföyünün faiz veya kur riskine karşı korunma sağlayacak türev araçlar fon portföyüne dahil edilebilir. Türev aracı borsalarda alım satıma konu olması veya karşı tarafının, kurulduğu ülke yetkili otoritesi tarafından yetkilendirilmiş bir banka, kredi kuruluşu, sigorta şirketi veya merkezi takas kuruluşu olması ve kredi derecelendirme kuruluşlarınca belirlenen derecelendirme notunun en az yatırım yapılabilir seviyede olması gerekir.

(2) Fonun türev araca taraf olmasından doğan haklar, riske maruz tüm varlıkların kalan toplam anapara nominal değerini; yükümlülükler, ihraç edilen riske maruz İDMK’nin kalan toplam anapara nominal değerini aşamaz.

İpotekli konut kredilerinin fondan çıkarılması veya değiştirilmesi

MADDE 25 – (1) Fona devredilen ipotekli konut kredilerinin devir sözleşmesi, fon içtüzüğü ve izahnamede belirtilen niteliklere fona devredildiği anda uygun olmadığına anlaşılması üzerine, krediyi fona devreden, ipotekli konut kredilerini geri almak zorundadır. Bu hususa içtüzük ve izahnamede yer verilir. Fondan çıkarılan kredilerin yerine fona dahil edilecek yeni kredilerin de Kanun, bu Tebliğ, fon içtüzüğü ve izahnamede belirtilen niteliklere uygun olması zorunludur.

(2) Herhangi bir ipotekli konut kredisinin icra takibine konu olması halinde, fon kurulu söz konusu kredinin, Tebliğin 23 üncü maddesi çerçevesinde garanti veren kuruluşa devrine karar verebilir. Ancak, söz konusu kredinin fondan çıkarılma tarihi itibari ile kalan anapara tutarı ve tahakkuk etmiş ancak ödenmemiş faiz gelirleri fona ödenmek zorundadır.

(3) İpotekli konut kredileri 29 uncu maddede yer verilen fonun yeniden yapılandırılması hallerinde de, fon portföyünden çıkarılabilir veya değiştirilebilir.

(4) Bu maddede belirtilen haller dışında, ipotekli konut kredileri fon portföyüne ilave edilemez veya fondan çıkarılamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değişiklikler için fon kurulu kararı alınır.

İDMK sahiplerine sunulacak belgeler

MADDE 26 – (1) Fon kurulu asgari olarak; ipotekli konut kredilerine ilişkin olarak önceki rapor tarihinden itibaren gerçekleşen anapara ödemeleri, birikimli ödenmiş anapara tutarı ile kalan anapara tutarı bilgilerini içeren ve takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemler itibarıyla, Kurulca belirlenecek esaslara uygun olarak hazırlanan raporu, ilgili üç aylık dönemin son işgünü takip eden 10 işgünü içinde Kurula ulaştırır. Söz konusu raporlar aynı zamanda fon merkezinde, İDMK’lerin satışının yapıldığı yerlerde ve elektronik ortamda İDMK sahiplerinin incelemesi için hazır bulundurulur.

(2) Kurulun düzenlemelerine uygun olarak bağımsız denetimden geçmiş mali tablolar Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde İDMK sahiplerine ve Kurula sunulur.

ALTINCI BÖLÜM

Fon Portföyündeki Varlıkların Kaydının Tutulması ve Bunlara İlişkin Bilgi ve Belgelerin Muhafazası

Fon varlıklarının kaydının tutulması

MADDE 27 – (1) Fon işlemlerine ilişkin olarak 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve Kanun hükümleri çerçevesinde; yevmiye defteri (günlük defter), defter-i kebir (büyük defter) ve Maliye Bakanlığınca istenebilecek 213 sayılı Vergi Usul Kanunundan kaynaklanan zorunlu diğer defterler tutulur.

(2) Fon portföyüne dahil edilen her bir ipotekli konut kredisine bir dosya numarası verilir. Fonun muhasebe kayıtlarına ilişkin açıklamada ilgili kredinin dosya numarasına yer verilmesi zorunludur. Krediyeye ilişkin dosyada asgari olarak;

a) İpotekli konut kredisine ilişkin bilgiler (borçlunun/borçluların adı, para birimi, anapara değeri, verilmiş tarihi, vadesi, faiz oranı, faiz hesaplama metodu, varsa azami faiz oranı ve tutarı ile endeks bilgileri, ödeme planı, sigorta bilgileri),

b) İpotekli konut kredisinin teminatı olan konuta ilişkin bilgiler (konumu, tapu kayıt bilgileri, ekspertiz değeri, sigorta bilgileri),
yer alır.

(3) Fon portföyünde yer alan;

- a) Nakde ilişkin olarak; tutarı ve nakdin tutulduğu hesabın numarasına,
- b) Menkul kıymetlere ilişkin olarak; ISIN kodu, sayısı, nominal değeri, para birimi, vadesi, faiz oranı, faiz hesaplama metodu, ödeme planı ve saklayıcıdaki hesap bilgilerine,
- c) Türev araçlara ilişkin olarak; sözleşmenin karşı tarafı, nominal değeri, sözleşmenin türü ve vadesine, ilişkin bilgilere ve Kurulca gerekli görülecek diğer hususlara muhasebe kayıtlarına ilişkin açıklamalarda yer verilir.

Fon portföyündeki varlıklara ilişkin bilgi ve belgelerin muhafazası

MADDE 28 – (1) Fon kurulunun görevini ifa etmesine yönelik yöntem ve teknikler, topladığı bilgiler, incelemelerle ilgili olarak ulaştığı sonuçlar ile tüm yazışma ve sözleşmeler dosyalanarak, düzenlenmelerinden itibaren 5 yıldan az olmamak üzere, İDMK'lerin itfasına kadar geçen süre boyunca saklanması zorunludur. Bu süre içinde davaya konu edilenlerin, davanın kesin hükme bağlanmasına kadar saklanması ve yetkili mercilerce istendiğinde ibraz edilmesi zorunludur.

(2) Fon portföyünde yer alan varlıklara esas teşkil eden tüm bilgi ve belgelerin elektronik kopyaları, yedekleri alınmak suretiyle fon nezdinde muhafaza edilmelidir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Fonun Yeniden Yapılandırılması ve Değerlemesi

Fonun yeniden yapılandırılması

MADDE 29 – (1) Fon kurulu, yeniden yapılandırılmasına yönelik olarak fonun;

- a) Tüm varlıkları ve yükümlülükleri ile birlikte diğer bir kurucuya devrine,
- b) Diğer bir fon ile birleştirilmesine,
- c) İpotekli konut kredilerinin kalan anapara nominal değerinin ihraç tarihindeki anapara nominal değerinin %10'una veya daha düşük bir değere inmesi halinde, İDMK sahiplerine karşı tüm yükümlülüklerin yerine getirilmesi koşuluyla, ipotekli konut kredilerinin kurucu veya üçüncü bir tarafa satılması yolu ile tasfiye edilmesine,

karar verebilir.

(2) Fon kurulunun, bu madde çerçevesinde karar alması halinde, Kurul'dan onay alınması zorunludur. Kurul, fon kurulu tarafından Kurula sunulacak bilgi ve belgelere istinaden, İDMK sahiplerinin hak ve menfaatlerinin zedelenmediğine dair yeterli kanaate sahip olması halinde bu işlemlere onay verebilir.

Fon varlıklarının değerinin hesaplanması

MADDE 30 – (1) Fonun 29 uncu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılan yeniden yapılandırma işlemlerinde;

a) Teşkilatlanmış piyasası olmayan ipotekli konut kredileri ile bu Tebliğ kapsamında fon portföyüne alınabilecek, İDMK ve ipotek teminatlı menkul kıymetler için, halka arza aracılık ve yatırım danışmanlığı yetki belgesi olan aracı kuruluşlar veya bağımsız denetim şirketleri tarafından belirlenecek fiyatlar,

b) Borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören fon varlıkları için, değerlendirme gününde bu piyasalarda oluşan rayiç değerler,

c) Borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmeye birlikte değerlendirme gününde bu piyasalarda alım satıma konu olmayan varlıklar için son işlem tarihinde oluşan rayiç değerler,

ç) Teşkilatlanmış piyasası olmayan diğer varlıklar için, fon kurulu tarafından yazılı olarak belirlenecek yöntemler

esas alınır.

(2) Bu madde hükümleri, varlıkların fon portföyüne alınması aşamasında da uygulanır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Diğer Hükümler

Kurul denetimi

MADDE 31 – (1) Fonun ve saklayıcının fona ilişkin bütün hesap ve işlemleri Kurul denetimine tabidir.

Fon kurulu üyeleri, denetçisi ve fon operasyon sorumlusunun değişmesi

MADDE 32 – (1) Fon kurulu üyeleri, fon denetçisi, bağımsız denetim kuruluşu veya fon operasyon sorumlusunun herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılmaları halinde, yeni atamaların yapılmasını takip eden 5 işgünü içinde Kurula bilgi verilir. Bu kişi veya kuruluşların görevlerine ilişkin sorumlulukları yeni atamalar yapıncaya kadar devam eder.

(2) Bu kişi veya kuruluşların, bu Tebliğe göre sahip olmaları gereken şartları yitirmeleri halinde ise, durumun öğrenildiği anda görevlerine son verilerek Kurul'a bilgi verilmesi ve ilgili görevlere ivedilikle yeni atamaların yapılması gereklidir.

Fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi

MADDE 33 – (1) Fon kurulunun, Bu Tebliğ ile kendine verilen görevleri gereği gibi yerine getirmemesi sonucu fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fon kurulu üyelerinin değiştirilmesini talep edebilir.

(2) Geri ödeme güçlüğü'nün devamı halinde Kurul fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Başka bir kurucuya devir imkânı bulunmayan hallerde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu durumlarda, ilk kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen İDMK'nin geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder.

(3) Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya saklayıcının faaliyet izninin iptali

MADDE 34 – (1) Fon kurucusunun veya saklayıcısının faaliyet izinlerinin iptali veya bunların kurucu veya saklayıcı olma şartlarını yitirmeleri halinde; Kurul fonun kurucu niteliklerini haiz başka bir kurucuya devrine veya fon varlıklarının saklayıcı niteliklerini haiz başka bir kurumda saklanmasına karar verebilir.

(2) Başka bir kurucuya devir imkânı bulunmayan hallerde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen İDMK'nin geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder.

(3) Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

(4) Kurucu değişiklikleri nedeniyle yapılan içtüzük değişikliklerinin, Türkiye çapında yayın yapan en yüksek tirajlı beş gazetenin en az ikisinin Türkiye baskısında 2 gün süre ile ilan ettirilmesi zorunludur.

Fonun sona ermesi

MADDE 35 – (1) Fon aşağıda sayılan nedenlerle sona erer:

a) Fon içtüzüğünde bir süre öngörülmüş ise bu sürenin sona ermesi,

b) Fon süresiz ise, İDMK sahiplerine karşı bütün yükümlülükler ifa edildikten sonra fon kurulunun ifanın tamamlandığını tevsik edici belgelerle Kurula fesih talebiyle başvurmaması.

(2) İDMK'nin itfası sonunda, fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakit akımının, İDMK sahiplerine yapılan toplam ödemeleri ve fondan yapılan diğer harcamaları aşan kısmının kullanım esasları fon kurulu kararı ile belirlenir. Fon kurulunun bu konuda alacağı karara, fon izahnamesinde yer verilmesi şarttır. Fesih kararının verildiği tarihten itibaren İDMK ihraç edilemez.

Fonların birleştirilmesi

MADDE 36 – (1) Birleşmeye konu fonların; fon kurullarının onayı alınarak, kurucunun talebi ve Kurulun uygun görmesi üzerine birleştirilmesi mümkündür. Fonların birleşmesinde uygulanacak esaslar Kurulca belirlenir.

Tebliğin yürürlüğe girmesinden önce açılmış kredilerin teminatı olan taşınmazın değerlendirilmesi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan krediler için, kredinin teminatı olan taşınmazın piyasa değerinin Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan bir raporla tespit edilmiş olması halinde; 21 inci maddenin dördüncü fıkrasında yer alan yükümlülüğün yerine getirilmiş olduğu kabul edilir. Ancak söz konusu lisanslı değerlendirme uzmanının krediyi veren kuruluşun çalışanı olması halinde, çalıştığı kuruluşta kredi kullandırılmasına karar verme yetkisi olan birim ve kişilerden bağımsız olarak görev yapmış olması zorunludur.

Yürürlük

MADDE 37 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 38 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.