

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜK DEĞİŞİKLİĞİ

Tera Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü'nün MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI başlığı altında bulunan 1.2. PORTFÖY SAKLAYICISI bilgisi, MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ başlığı altında bulunan 2.3. Saklayıcı Kuruluş bilgisi ve MADDE 5-FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ başlığı altında bulunan 5.5. ve 5.6. maddeleri Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 11 /02 /2026 tarih ve 12233903- 315.04- 86122 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

ESKİ ŞEKİL

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) Türkiye İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Çatı Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- e) III-52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
- ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ"
- h) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "KANUN",
- ı) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- i) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "VUK",
- j) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "TBK",
- k) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- k) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGGK",
- l) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",
- m) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",
- n) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL",
- o) Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel müşteriler "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- ö) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- p) Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ'in 11'inci maddesinde sayılan düzeylerde meydana gelen komite "YATIRIM KOMİTESİ",



Doğrulama Kodu: 88c42710-ec28-43a0-9cf6-f2b53cfe8a47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



- r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
s) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

olarak ifade edilecektir.

YENİ ŞEKİL

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
b) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
c) Tera Yatırım Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
ç) Tera Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"
ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ"
h) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "KANUN",
ı) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
i) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "VUK",
j) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "TBK",
k) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
k) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
l) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",
m) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",
n) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL",
o) Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dâhil profesyonel müşteriler "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
ö) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
p) Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ'in 11'inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite "YATIRIM KOMİTESİ",
r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
s) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

olarak ifade edilecektir.



TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No:9

11230 Kat:9 Maslak

Beşiktaş / İstanbul

Doğrulama Kodu: 88c42710-ec28-43a0-9cf6-f2b53cfe8a47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ESKİ ŞEKİL

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

- 2.1. Fon'un adı; Tera Portföy Yönetimi A.Ő. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon'un yönetim adresi; Maslak, Eski Büyükdere Cd. İz Plaza Giz, No:9/10, 34485 Sarıyer/
İSTANBUL
- 2.2. Kurucu ve Yönetici'nin;
Unvanı; Tera Portföy Yönetimi A.Ő.
Merkez Adresi; Maslak, Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz, No:9/10, 34485 Sarıyer/
İSTANBUL
İnternet Sitesi; www.teraportfoy.com
- 2.3. Saklayıcı Kuruluşun;
Unvanı; Türkiye İş Bankası A.Ő.
Merkez Adresi; İş Kuleleri Kule 1 Kat:7 34330 4. Levent / İSTANBUL'dur.
İnternet Sitesi; www.isbank.com.tr

YENİ ŞEKİL

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

- 2.1. Fon'un adı; Tera Portföy Yönetimi A.Ő. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon'un yönetim adresi; Maslak, Eski Büyükdere Cd. İz Plaza Giz, No:9/10, 34485 Sarıyer/
İSTANBUL
- 2.2. Kurucu ve Yönetici'nin;
Unvanı; Tera Portföy Yönetimi A.Ő.
Merkez Adresi; Maslak, Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz, No:9/10, 34485 Sarıyer/
İSTANBUL
İnternet Sitesi; www.teraportfoy.com
- 2.3. Saklayıcı Kuruluşun;
Unvanı; Tera Yatırım Bankası A.Ő.
Merkez Adresi; Maslak Mah. Eski Büyükdere Caddesi İZ Plaza GİZ No:9 Sarıyer/
İSTANBUL
İnternet Sitesi; www.terayatirimbankasi.com.tr

ESKİ ŞEKİL

5.5. Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği kapsamında çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi Türkiye İş Bankası A.Ő. bünyesinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine

TERA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ő.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No:9

Maslak / Sarıyer / İSTANBUL

Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

Yatırım Menkul Değerler A.Ő.

Doğrulama Kodu: 88c42710-ec28-43a0-9cf6-f2b53cfe8a47
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

YENİ ŞEKİL

5.5. Fon ile ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesini teminen Portföy Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde bir fon hizmet birimi oluşturulur. Fon hizmet birimi Tera Yatırım Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

ESKİ ŞEKİL

5.6. İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

YENİ ŞEKİL

5.6. İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Tera Yatırım Bankası A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

