

**MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.’NİN  
KURUCUSU OLDUĞU MAQASİD GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY  
YÖNETİM A.Ş. İMAR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 06.02.2020 tarih ve 9/181 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Saray Mah. Akgül Sok. EnPlaza No:1 D:31 Ümraniye/İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	16.12.2019 tarih ve 2019/46 sayı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Yurt içinde veya yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcıya satış
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Yoktur.
Fon Unvanı	:	Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İmar Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Unvanı; Türkiye İş Bankası A.Ş. Merkez Adresi: İş Kuleleri, Kule:1 Kat:1 34330 4.Levent/İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Ahmet GÜDER Portföy Yöneticisi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı – No:206507 Tarih: 02.09.2012  Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araçlar Lisansı – No: 306923 Tarih: 20.12.2015
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Mohamed Abdelkarim Mohamed ABOUMOSTAFA - Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa SAK- Yönetim Kurulu Başkan Vekili Mehmet Emin ORAN -Yönetim Kurulu Üyesi Suleiman Ahmed Suleiman ABU TAYEH -Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet GÜDER -Genel Müdür/Portföy Yöneticisi/ Yönetim Kurulu Üyesi

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>Kurucu nezdinde 10 kişiden oluşturulan yatırım komitesi, en az ikisi Kurucunun atadığı daimi üyeler olmak üzere üyelerinin çoğunluğuyla toplanır ve salt çoğunlukla karar alır. Yatırım Komitesi üyelerinin yarısı Kurucu tarafından, yarısı ise fon danışmanı Jalal KEHİL tarafından belirlenmektedir. Yatırım Komitesi tarafından belirlenen yatırım kriterlerine uymayan kararlar oylamaya sunulamaz. Oylamada eşitlik olması durumunda, Komite’de yer alan Jalal KEHİL’in atadığı üyelerin çoğunluğunun olumlu görüş verdiği kararlar alınır.</p> <p>Yatırım komitesinde yer alan kişilere ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.</p> <p><b>Ahmet GÜDER</b></p> <p><b>Genel Müdür</b></p> <p>Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (01/2021 – Devam)</p> <p>Genel Müdür</p> <p>Maqasid Portföy Yönetimi A.Ş. (06/2019 –12/2020)</p> <p>Portföy Yöneticisi</p> <p>Pandora E- Ticaret Danışmanlık ve Pazarlama Ltd. Şti. (06/2018-06/2019)</p> <p>Finans Yöneticisi</p> <p>Asya Katılım Bankası A.Ş.</p> <p>Hazine Yönetmeni (06/2008-09/2017)</p> <p>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı – No:206507 Tarih: 02.09.2012</p> <p>Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araçlar Lisansı – No: 306923 Tarih: 20.12.2015</p> <p><b>Mustafa SAK</b></p> <p><b>Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi</b></p> <p>Anka Industry Otomotiv Yedek Parça San. Tic. Ltd. Şti. (2018-Devam)</p> <p>Kurucu Ortak</p> <p>Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi (2017 – Devam)</p> <p>Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Anka İnşaat San. ve Tic Ltd. Şti. (2013-2016)</p> <p>Yönetici</p> <p>Yarkın Yapı Denetimi, (2010-2013)</p> <p>Kontrol Mühendisi</p> <p><b>Harun YILDIZ</b></p> <p><b>Gayrimenkul Değerleme Lisanslı üye</b></p>
----------------------------------	--

	<p>Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi (07/2021 – Devam)</p> <p>GYF Yatırım Komitesi Üyesi / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</p> <p>Teminat Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti.-(2019-Devam)</p> <p>Kurucu</p> <p>Lodos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.- (06/2019- 09/2019)</p> <p>Denetmen</p> <p>Liva Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri- (2013-2019)</p> <p>Freelance Ekspert</p> <p>Donatı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- (10/2011-12/2013)</p> <p>Ekspert</p> <p>SPK lisansı : 31.08.2018 tarih ve 410558 sayı</p> <p><b>Mehmet Emin ORAN</b></p> <p><b>Kurucu Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Maqasid Portföy Yönetimi A.Ş. (2019 – Devam)</p> <p>TMSF (20.03.2015 – 01.09.2016)</p> <p>Müdür</p> <p>Turkapital Holding B.S.C. (01.01.2009 – 31.01.2015)</p> <p>Koordinatör</p> <p>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (01.06.1996 – 01.01.2009)</p> <p>Grup Başkanı – Müdür</p> <p><b>Ahmed Abdulsalam ALHAYALY</b></p> <p><b>Kurucu Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>Ortadoğu ülkelerinde Gayrimenkul yatırım projelerinin incelenmesi, fizibilitelerinin yapılması, yatırımcı ilişkilerinin yönetilmesi (2007-Devam)</p> <p><b>Mowafaq ALSHARIF</b></p> <p><b>Jalal KEHIL Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>Al-Zaytoonah Üniversitesi ve Al-Isra Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi</p> <p>Ürdün'deki Misaq gayrimenkul ve Taklef gayrimenkul 'un Genel Müdürü ve kurucusu</p> <p>Ürdün'de gayrimenkul mühendisleri Borsası Yönetim Kurulu Üyesi</p>
--	---

	<p>2017 yılından bu yana Türkiye’de A&amp;J Holding’de Gayrimenkul Yatırım Portföyleri Müdürü</p> <p>Türkiye’de Misaq ve Etqan eğitim şirketlerinin ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Türkiye’de Technologika Akıllı çözümler ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Filistin-Türk İş adamları Birliği Üyesi</p> <p>Ürdün-Türk İş adamları Birliği Üyesi</p> <p><b>Muhammed Hussam ANTEPLI</b></p> <p><b>Jalal KEHIL Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>Dar Al Handasa Şirketinde emlak sektörü müdürü (2010)</p> <p>Al-Badia Gayrimenkul Danışmanlığı Projeleri Yürütme Departmanı Müdürü</p> <p>A&amp;J Holding’de Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>2015'ten bugüne A And J Yatırım Turizm Ve Dış Tic Ltd Şti Gayrimenkul ve Yatırım Projeleri Geliştirme Müdürü</p> <p>TOBB MEYBEM ’den Türk emlak danışmanı sertifikasına sahiptir</p> <p><b>Salem Yousef KALLAB</b></p> <p><b>Jalal KEHIL Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>Suudi Yeminli Mali Müşavirler Komisyonu Üyesi</p> <p>Amerikan sertifikalı finansal danışmanlar Enstitüsü bursu (CFC)</p> <p>Sertifikalı uluslararası iş geliştirme Danışmanı (SONADA)</p> <p>Orta Doğu'da Fransız finans ve yönetim danışmanlığı şirket SONAD temsilcisi</p> <p>Nöro-Dilbilimsel Programlamada Yardımcı Uygulayıcı</p> <p>Elektronik eğitmen (IATD)</p> <p>Profesyonel Toplam Kalite Müdürü</p> <p><b>Jalal KEHIL</b></p> <p><b>Jalal KEHIL Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>2014 yılında A And J Yatırım Turizm Ve Dış Tic Ltd Şti Genel Müdürü ve Kurucusu</p> <p>Türkiye’de misaq eğitim şirketinde ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>Türkiye’de Technologika Akıllı çözümler ortağı ve Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Çeşitli turizm, eğitim, emlak ve yatırım şirketlerinin ortağı ve kurucusu</p> <p><b>Osama KEHIL</b></p> <p><b>Jalal KEHIL Tarafından Belirlenen Üye</b></p> <p>A&amp;J Yatırım Şirketi'nin CEO'su</p>
--	---

	Mesaq ve Etqan Eğitim ve A&J Seyahat ve Turizm Şirketi'nde hissedar ve yönetim kurulu üyesi
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	<p>Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı kazancı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir.</p> <p>Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.</p> <p>Tüm yatırımlar, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır.</p> <p>Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli,</li> <li>Gayrimenkullerin satılabilirliğinin yüksek olması,</li> <li>Gayrimenkullerin kira getiri potansiyeli,</li> <li>Gayrimenkullerin konumlandığı coğrafi bölgelerin altyapı olarak gelişime açık olması,</li> <li>İlgili gayrimenkul türlerinin ait olduğu pazara ait sektörel gelişmeler ve durum tespiti,</li> <li>Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler, - İmar durumundaki değişiklikler</li> </ol> <p>Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.</p>
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	<p><b>A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</li> <li>Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.</li> <li>Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.</li> <li>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.</li> <li>Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</li> <li>Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesinin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.</li> </ol>

	<p><b>7. Kurucu Fon adına;</b></p> <p>a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım yapılamayacağı hususunda 8. madde hükümleri saklıdır.</p> <p>b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.</p> <p>ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümleri saklıdır.</p> <p>d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p><b>8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.</b></p> <p>8. Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.</p> <p><b>B. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin esaslar:</b></p> <p><b>1. Aşağıdaki varlık ve işlemler ulusal ve uluslararası kabul görmüş faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla fon portföyüne dahil edilebilir.</b></p> <p>a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar,</p> <p>b) Katılma hesabı (TL, döviz)</p> <p>c) Katılım esasına uygun yatırım fonu katılma payları,</p> <p>d) Vaad sözleşmeleri ile Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda yapılan işlemler,</p> <p>e) Kira sertifikaları,</p> <p>f) Sertifikalar,</p> <p>g) İslami esaslara uygun türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,</p> <p>h) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.</p> <p><b>2. Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</b></p> <p><b>3. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</b></p> <p><b>4. Fon türev araçlara sadece riskten korunma amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.</b></p> <p><b>5. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</b></p> <p><b>C. Fonun risk yönetim sistemi ve olası risklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</b></p>
--	--

Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir.

Risk yönetim sisteminin, yönetilen fonun yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturularak, Kurucu'nun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmesi esastır. İç kontrol sisteminin Fon'un mevzuata uyum kontrollerini yerine getirmesini engelleyebilecek tüm risklerin tespit edilmesi ve önlenmesi faaliyetleri risk yönetimi sisteminin kapsamına dahil edilmiştir.

Risk yönetim birimi RİSKAKTİF Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. nezdinde oluşturulmuştur. Risk Yönetimi Birimi'nin temel görev, yetki ve sorumlulukları Kurucu yönetim kurulu kararına bağlanan risk yönetim prosedüründe yer almaktadır.

#### **Fonun Olası Riskleri:**

**1. Piyasa Riski:** Piyasa riski ile menkul kıymetlerin değerinde piyasadaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

**a- Kur Riski:** Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

**b- Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

**c- Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne dahil edilen katılım bankacılığı ürünlerindeki yatırımın getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

**2. Gayrimenkul Piyasa Riski:** Gayrimenkul fiyatlarını etkileyen parametrelerde (ekonomik faktörler, inşaat maliyeti, kira tutarı gibi) oynaklıklar nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir.

**3. Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

**4. Likidite Riski:** Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların ve/veya gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

**5. Operasyonel Risk:** Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

**6. Yoğunlaşma Riski:** Belli bir varlığa, gayrimenkule, vadeye ve/veya bölgeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

**7. Yasal Risk:** Fonun katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

**8. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:** Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkarılması riskidir.

**9. Değerleme Riski:** Yatırım yapılan gayrimenkullerin yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacıyla gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak değerlendirme raporları kullanılacaktır. Fon'un Yatırım yaptığı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerleri için düzenli olarak değerlendirme raporları hazırlanacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları kullanılacaktır. Ancak, ilgili raporlar Haziran ayında ve gerek görülmesi halinde daha sık güncellenecektir.

**10. Finansman Riski:** İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Finansman riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fonun bir yatırımı finanse edebilme kapasitesi, likiditesi yüksek nakit ve nakit benzeri değerlere talep toplama dönemi sonunda elde edilecek nakit ile mevzuatta izin verilen borçlanma limitinin henüz kullanılmamış kısmı ilave edilerek bulunur. Finansman riski, planlanan yatırımların, yukarıda tanımlanan yatırımı finanse edebilme kapasitesinden yüksek olması halinde oluşacaktır. (Yatırımı finanse edebilme kapasitesi/planlanan yatırımlar hesaplaması sonucu "1"den küçük ise) Yatırımı finanse edebilme kapasitesi limitine uyulup uyulmadığı yatırım planlandığı dönemden yatırımın gerçekleştiği döneme kadar günlük olarak izlenecek ve aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesi'ne ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım Komitesi'nin tespitlere ilişkin alacağı gerekçeli karar Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletilecektir.

ii) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında katılım bankacılığı esaslarına uygun şekilde faizsiz kredi kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Kredi risk limitlerine uyum günlük olarak raporlanacaktır.

iii) Finansman riskinin yönetimi amacıyla asgari ay sonları itibarıyla fonun likit varlıkları ve kullanabileceği kredi limiti hakkında Yatırım Komitesi bilgilendirilir. Önemli bir değişikliğin olması durumunda fonun likit varlıkları ve kullanabileceği kredi limiti günlük olarak izlenecektir.



Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	<p>: Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</li> <li>2. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucunun her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirlemesi ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirmesi ve ayrıca KAP'ta ilan etmesi gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</li> <li>3. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</li> <li>4. Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</li> <li>5. Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</li> <li>6. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden hizmet alınabilir.</li> <li>7. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri için müteahhit firmalardan hizmet alınabilir.</li> <li>8. Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için Katılım Finans Danışmanlığı alınabilir.</li> </ol>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	<p>: Fon birim pay fiyatı aylık periyotlarda hesaplanır ve "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen periyotlarda açıklanır. Şu kadar ki Kurucu söz konusu tarihin dışında kalan tarihlerde de Fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.</p>
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	<p>: Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.</p>
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	<p>: Fon'un finansal raporları (finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve fiyat raporları) her 6 aylık dönem sonu itibarıyla hazırlanır. Altı aylık ara dönem finansal raporlar incelemeye (sınırlı bağımsız denetim), yıllık finansal raporlar bağımsız denetime tabidir.</p>
Portföydeki Varlıkların Değerlenmesine İlişkin Esaslar	<p>: Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif</p>

	<p>toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklık payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan, en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un alım satım işlemlerine esas olacak birim pay değerinin hesaplanmasında kullanılacak gayrimenkul değerlerinin tespitine ilişkin değerlendirme takvimine "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmiştir.</p> <p>Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur. Tebliğ'in 28. maddesinin birinci fıkrasında yer alan değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Tebliğ'in 28. maddesi uyarınca portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin Kurulca uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması zorunludur.</p> <p>Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurulca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirilebilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. Yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %10'udur.</p> <p>Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin <b>günlük %0,005479 (yüzbinde beş virgöl dörtyüzyetmişdokuz) [yıllık yaklaşık %2+ BSMV]</b> oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.</p> <p>Fon malvarlığından, Fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ile aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <p>a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,  b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,  c) Portföydeki varlıklara ilişkin muhasebe, saklama ve değerlendirme hizmetleri ile fon hizmet birimine ilişkin ödenen her türlü ücretler,  ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,  d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,  e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,  f) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşirse dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar,  g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,  ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,</p>

	<p>h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri,</p> <p>ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri,</p> <p>j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler</p> <p>k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,</p> <p>l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri,</p> <p>m) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü zorunlu ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK,</p> <p>n) Portföyde bulunan gayrimenkullere ilişkin işletmeci firmalara olan hizmet bedelleri</p> <p>o) Finansman giderleri/kredi kar payları, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları,</p> <p>ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar,</p> <p>p) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),</p> <p>r) Yatırım yapılması planlanan varlıkların katılım esaslarına uygunluğunun denetlenmesi için yapılan danışmanlık harcamaları,</p> <p>s) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu ihraç belgesi tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler,</p> <p>ş) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,</p> <p>t) E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,</p> <p>u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	<p>: Fon'da oluşan kar, katılma paylarının ilgili mevzuat çerçevesinde tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.</p> <p>Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde nakit kâr payı dağıtılabılır. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kâr payı dağıtım kararı 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kâr payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır. Kâr payı dağıtımını fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<p>: <b>A. Katılma Payı Alım Satımlarına Dair Genel Esaslar</b></p>

1. Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.
2. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
3. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Bu durumda Tebliğ'de belirtilen usul, esas ve sınırlamalara uyulur.
4. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının satışı ve geri alımı durdurulabilir.

#### **B. Katılma Payı Alımları**

1. Fon birim pay fiyatı her ayın ilk iş günü itibariyle hesaplanır ve hesaplanan birim pay fiyatı her ayın 3. iş günü ilan edilir.

Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere her ayın 3. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, her ayın 4 ila 14. işgünleri (dahil) arasındaki günlerde yerine getirilir. Alım talimatları her ay sonuna kadar verilir.

Bu çerçevede alım talimatları ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

<b>Alım Talimatları İhbar Dönemi</b>	<b>Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi</b>	<b>Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi</b>	<b>Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi</b>
02 Ocak – 31 Ocak	Şubat ayının ilk iş günü	Şubat ayının 3. iş günü	Şubat ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Şubat – 28/29 Şubat	Mart ayının ilk iş günü	Mart ayının 3. iş günü	Mart ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Mart – 31 Mart	Nisan ayının ilk iş günü	Nisan ayının 3. iş günü	Nisan ayının 4 ila 14. iş günleri

01 Nisan – 30 Nisan	Mayıs ayının ilk iş günü	Mayıs ayının 3. iş günü	Mayıs ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Mayıs – 31 Mayıs	Haziran ayının ilk iş günü	Haziran ayının 3. iş günü	Haziran ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Haziran – 30 Haziran	Temmuz ayının ilk iş günü	Temmuz ayının 3. iş günü	Temmuz ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Temmuz – 31 Temmuz	Ağustos ayının ilk iş günü	Ağustos ayının 3. iş günü	Ağustos ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Ağustos – 31 Ağustos	Eylül ayının ilk iş günü	Eylül ayının 3. iş günü	Eylül ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Eylül – 30 Eylül	Ekim ayının ilk iş günü	Ekim ayının 3. iş günü	Ekim ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Ekim – 31 Ekim	Kasım ayının ilk iş günü	Kasım ayının 3. iş günü	Kasım ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Kasım – 30 Kasım	Aralık ayının ilk iş günü	Aralık ayının 3. iş günü	Aralık ayının 4 ila 14. iş günleri
01 Aralık – 31 Aralık	Ocak ayının ilk iş günü	Ocak ayının 3. iş günü	Ocak ayının 4 ila 14. iş günleri

**Kurucu yönetim kurulu kararıyla söz konusu dönemler dışında kalan tarihlerde de Fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.**

2. Pay bedelinin ödenmesi ile alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir.

3. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin âtil kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe gösterilerek, Kurucu tarafından ilgili dönemdeki alım talimatları kısmen karşılanabilir ya da tüm alım talimatları karşılanmadan bir sonraki döneme aktarılabilir.

**4. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar için işlem gerçekleştirme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.**

5. Alım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

#### **C. Katılma Payı İadeleri**

1. İade talimatları yılda iki kere olmak üzere aşağıdaki tabloya göre yerine getirilir. İade talimatları, altı aylık dönem sonuna kadar verilir.

Kurucu tarafından alınacak bir yönetim kurulu kararı çerçevesinde ve önceden yatırımcılara duyurmak kaydıyla aşağıda belirtilen dönemler dışında da katılma payı iade dönemi belirlenip iade kabul edilebilir.

Bu çerçevede katılma payı iade ihbar dönemleri ve her bir ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir:

İade Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	İade Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+3. işgünü
01 Temmuz – 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+3. işgünü

1 Ocak-30 Haziran döneminde verilen katılma payı iade talimatları, Aralık ayının son iş gününde hesaplanan ve hesaplama gününü takip eden 1. iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

1 Temmuz-31 Aralık döneminde verilen katılma payı iade talimatları ise, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve hesaplama tarihini takip eden 1. iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden, hesaplamayı takip eden 3. iş gününde yerine getirilir.

2. Pay bedelinin ödenmesi ile pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından iadeye konu katılma payları Kurucu'ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

3. Her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, iade talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar ilgili dönem başı itibarıyla hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %10'undan fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda iade talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin iade talepleri oransal olarak göre karşılanır. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak karşılanır.

4. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

5. Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma pay adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

**D. Aynı olarak gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin esaslar:**

1. Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan

	<p>değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.</p> <p>2. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.</p> <p><b>E. Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri</b></p> <p>Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Ancak nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun yazılı onayına tabidir. 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 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. Kurucu da diğer nitelikli yatırımcılardan katılma paylarını devralabilir veya sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.</p> <p><b>F. Kurucu'nun Re'sen Pay Geri Alma Yetkisi</b></p> <p>Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	<p>1. Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir.</p> <p>2. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>3. Fon içtüzüğü ve finansal raporları ayrıca ticari sır niteliğindeki bilgilerin gizlenebilmesi suretiyle KAP'ta ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p>
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Aday Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	<p>1. Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihrac ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı</p>

		<p>sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluşteki hesaplarına yatırılır.</p> <p>2. Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. <b>Performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve katılma payı sahiplerinden tahsil edilecektir.</b> Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.</p>
Fon Toplam Gider Oranı	:	<p>Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil Fon toplam gider oranı üst sınırı Fon toplam değerinin yıllık %10'u (yüzde onu) olarak uygulanır. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.</p> <p>Her hesap dönemin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	<p>Fon ihtiyaçlarını veya portföyler ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında faizsiz finansman prensiplerine uygun yöntemlerle nakdi ve gayrinakdi finansman kullanılabilir veya finansman limitleri tesis ettirilebilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Bu durumda kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap döneminin bitimini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	<p>Türev araçlara İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır.</p>
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	<p>Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Bizim Menkul Değerler A.Ş.</p>
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	<p>Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.maqasid.com.tr">www.maqasid.com.tr</a> adresinde duyurulacaktır.</p>
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	<p>Aşağıda sayılan durumlar hariç olmak üzere, katılma paylarının fona iadesinde, iade edilen katılma payı tutarının %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır ve elde edilen komisyon tutarı fona gelir olarak kaydedilir:</p>



	<p>i. İlk iktisap tarihinden itibaren en az üç yıl süreyle elde tutulan katılma paylarının fona iadesinde,</p> <p>ii. Tasfiye döneminde ve fon süresinin sonunda katılma paylarının fona iadesinde,</p> <p>iii. Emeklilik yatırım fonlarının sahip olduğu katılma paylarının fona iadesinde.</p> <p>Öte yandan, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde, Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile çıkış komisyonu tahsil edilmeyebilir. Ancak söz konusu yetki, katılma payı sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.</p> <p>Ayrıca, Yatırım Komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin üç yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır.</p>
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülme yeceğine İlişkin Bilgi	: Fon süresiz olup, katılma payları yukarıda yer alan "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde nakde dönüştürülebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	: Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin tüm risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Böylece söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Kurucu üst yönetimi tarafından gerekli tedbirler alınarak risk yönetimi sistemi oluşturulmuştur. <p>Kurucu'nun risk yönetim prosedürü, risk yönetim süreçlerini de kapsayan iş akışları ve risk yönetim biriminin görev tanımlarını da kapsayan görev tanımları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'na kabul edilmiştir.</p> <p><b>Risk Yönetim Sistemine İlişkin Esaslar:</b></p> <p>Fonun yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.</p> <p><b>Piyasa Riski:</b></p> <p>Fonun maruz kaldığı piyasa riskinin (kâr payı oranı riski, kur riski gibi) hesaplanması ve raporlanması için riske maruz değer (RMD) modelleri kullanılmaktadır. Hesaplamalar Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber hükümlerine ve ilgili düzenlemelere uygun olarak uygun olarak RiskActive tarafından yazılmış olan Riskfree programı ile yapılmaktadır.</p> <p>Stres testleri ve senaryo analizleri finansal pozisyonlara ve gayrimenkullerin likidite riskine ayrı ayrı uygulanır. Finansal pozisyonlara uygulanan stres testleri</p>

ve senaryo analizleri, Yönetim Kurulu tarafından, portföyünün büyüklüğü ve risk faktörlerinin özelliklerine göre belirlenir ve gerekli görüldüğünde güncellenir. Piyasa şartlarına ve sahip olunun finansal pozisyonların özelliklerine göre kur, kâr payı oranı, fiyat vb risk faktörlerine şoklar uygulanır. Gayrimenkul portföyüne uygulanan stres testleri likidite puanlamasında önemli ağırlığa sahip olan makro ekonomik gelişmeleri yansıtan endekslerin değerleri stres dönemlerini yansıtacak şekilde değiştirilerek AHS ağırlıkları yeniden hesaplanır.

RMD modelinin sonuçları, geriye dönük test yapılarak doğrulanmaktadır. Geriye dönük test kapsamında, her iş günü için, portföyün gün sonu pozisyonları için hesaplanan günlük riske maruz değer ile bir sonraki iş günü sonu itibarıyla portföyün değerinde meydana gelen günlük değişim arasında karşılaştırma yapılır. Belirlenen bir günlük RMD değerinin aşılması sonucu ortaya çıkan “aşım sayısına” ilişkin bir limitin belirlenmekte ve bu limite uygunluk izlenmektedir.

#### **Gayrimenkul Piyasa Riski:**

Gayrimenkul yatırımları kapsamında temel olarak arsa, inşaat, kira ve konut fiyatlarındaki sert düşüşlerin fon değerinde yaratabileceği azalışa ilişkin risktir. Gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan riskleri hesaplamak için fon yapısına uygun olarak belirlenen stres testleri ve senaryo analizleri kullanılmaktadır.

#### **Likidite Riski:**

Likidite riski finansal pozisyonlar ve gayrimenkuller için ayrı ayrı hesaplanmaktadır.

Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riski fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Finansal pozisyonlar için likidite risk hesaplama yönetimi olarak likidite katsayıları kullanılmaktadır. Ürünlerin; vadesi, ihraççısı, döviz cinsi gibi bilgileri dikkate alınarak likidite katsayısı belirlenmektedir.

#### **Gayrimenkul Likidite Riski:**

Gereken sürede piyasa rayiç değerinden gayrimenkullerin nakde dönüştürülememesi nedeniyle ortaya çıkacak zarar olasılığıdır. Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHS) ile gayrimenkullerin “likidite puanlarının” hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün tipine ve gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur.

AHS ile gayrimenkullerin likidite puanları hesaplanması için önce ana kriterler sonrasında da her ana kritere bağlı alt kriterler belirlenmektedir. Gayrimenkul bazında belirlenen kriterler esasen bir matris oluşturmaktadır ve AHS metodolojisi kendi içerisinde tutarlılık testi uygulamaktadır. Kriterler gayrimenkulün tipine (konut, arsa, AVM, ofis vb) göre belirlenmektedir. Örneğin, konut için ana kriterler: lokasyon, konutun fiziksel özellikleri, finansal özellikler ve genel ekonomik indikatörlerdir. Lokasyon ana kategorisinin altında bulunduğu şehir, bölgenin talep durumu ve ulaşım kolaylığı gibi parametreler vardır. Fiziksel özellikler ana kategorisinin altında bina yaşı, site içinde olup olmaması, cephe gibi parametreler vardır. Finansal özellikler ana kategorisi altında gayrimenkulün fiyatı ve aidat gibi parametreler vardır. Genel ekonomik indikatörler ana kategorisinde ise büyümü, kredi faiz oranları, kur gibi parametreler vardır. Ana kriterlerin toplamı yüz olmalıdır. Ana ve alt kriterlere üçlü skalaya göre puan atanması yapılmaktadır.

Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>: Fon içtüzüğü ve işbu ihraç belgesinde belirlenen süre sonunda veya mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde, Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Portföy Saklayıcı'sının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Tasfiye anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Yatırım Fonu Tebliği) 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde Tebliğ'de, fon içtüzüğünde ve bu ihraç belgesinde hüküm bulunmayan konularda, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p>
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	<p>: Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilir.</p>

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İmar Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun  
Temsilcisi olan kurucu Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş  
Yetkilisi/Yetkilileri

Ahmet GÜDER  
Genel Müdür

Mustafa SAK  
Yönetim Kurulu Üyesi