

İÇİNDEKİLER

I.FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER	4
II.FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİ, YATIRIM STRATEJİSİ İLE FON PORTFÖY SINIRLAMALARI	5
III.TEMEL YATIRIM RİSKLERİ VE RİSKLERİN ÖLÇÜMÜ	7
IV. FON PORTFÖYÜNÜN SAKLANMASI VE FON MALVARLIĞININ AYRILIĞI	9
V. FON BİRİM PAY DEĞERİNİN, FON TOPLAM DEĞERİNİN VE FON PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENME ESASLARI	9
VI. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIM ESASLARI	10
VII. FON MALVARLIĞINDAN KARŞILANACAK HARCAMALAR VE KURUCU'NUN KARŞILADIĞI GİDERLER:	11
VIII. VERGİLENDİRME ESASLARI	12
IX. FONA İLİŞKİN KAMUYU AYDINLATMA ESASLARI	12
X. FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ	13
XI. KATILMA PAYI SAHİPLERİNİN HAKLARI	13
XII. FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI VE HALKA ARZ	13



KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Şemsiye fon içtüzüğü, fon izahnamesi ve yatırımcı bilgi formu
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Emlak Katılım Portföy İkinci Para Piyasası Katılım Fonu
Şemsiye Fon	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Katılım Şemsiye Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Rehber	Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TEFAS	Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar
Yönetici	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
Katılım/Faizsiz Finans İlke ve Esasları	İslâm düşüncesi, hukuku ve ahlak kuralları çerçevesinde şekillenen finansal sistemin öngörülen ve uyulması gereken kurallar bütünüdür.
Vaad Sözleşmesi	Finansal araçların karşı tarafının tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma/satma taahhüdünde bulunması suretiyle alım/satımını düzenleyen sözleşme.
Taahhütlü İşlemler	BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda, işleme konu edilecek sermaye piyasası aracının önceden belirli olduğu, aynı gün veya ileri başlangıç valörlü geri alma taahhüdü ile satım ve geri satma taahhüdü ile alım işlemlerinin tümünü ifade eder.
Danışma Komitesi	Katılım Finans İlke ve Prensipleri kapsamında, Fon Portföyüne dahil edilecek varlık ve işlem türleri hakkında icazet/uygunluk veren komite.
Murabaha İşlemleri	Bir finansal kuruluşun müşterisinin satın almak istediği bir ürünü ya da varlığı üçüncü bir taraftan satın alıp maliyetin üzerine kâr ekleyerek müşteriye satışına dair sözleşmeye dayalı vadeli ödeme finansmanını ifade eder.
Yatırım Vekaleti (Wakala)	Gerçek veya tüzel bir kişinin sahip olduğu sermayeyi ücretli veya ücretsiz olarak işletip değerlendirmesi için başka bir kişiyi kendi adına yetkilendirmesidir.



I. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Fon, Kanun hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan nakitle, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre işbu izahnamenin II. bölümünde belirlenen ve faizsiz finans ilkelerine uygun varlık ve haklardan oluşan portföyü mezkur düzenleme, ilke ve esaslara uygun şekilde işletmek amacıyla kurulan, katılma payları Şemsiye Fon'a bağlı olarak ihraç edilen ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

Faizsiz finans ilkelerine uygunluk, **Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Danışma Komitesi'nce** gözetilir. Danışma Komitesi'nin kimlerden oluştuğu, çalışma ilkeleri ve buna ilişkin diğer bilgiler **Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.** internet sitesinde ve KAP'ta ilan edilmektedir.

1.1. Fona İlişkin Genel Bilgiler

<i>Fon'un</i>	
Unvanı:	Emlak Katılım Portföy İkinci Para Piyasası Katılım Fonu
Bağlı Olduğu Şemsiye Fonun Unvanı:	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Katılım Şemsiye Fonu
Bağlı Olduğu Şemsiye Fonun Türü:	Katılım Şemsiye Fonu
Süresi:	Süresiz

Fon portföy yöneticilerine, fon müdürüne ve fon finansal raporlarının bağımsız denetimini yapan kuruluşa ilişkin bilgiler Fon'un KAP (www.kap.org.tr) sayfasında yer almaktadır.

1.2. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Fon'u temsil ve ilzama Kurucunun yönetim kurulu üyeleri yetkilidir. Kurucu yetkililerine, Kurucu bünyesindeki birimlere, dışarıdan alınan hizmetlere ve varsa, kurucunun şube ve acentelerine ilişkin bilgiler Kurucu'nun KAP (www.kap.org.tr) sayfasında yer almaktadır.

1.2.1. Unvan ve Yetki Belgelerine İlişkin Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Unvanı:	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgeleri	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih : 16/12/2025 No : PYŞ/PY.80-YD.41/2285
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Unvanı:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 31/05/2024 Karar: 28/773

1.2.2. İletişim Bilgileri

<i>Kurucu ve Yönetici Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin</i>	
Merkez adresi ve internet sitesi:	Barbaros Mah. Begonya Sok. NidaKule Kuzey Ataşehir No:3 İç Kapı No:170 ATAŞEHİR - İSTANBUL www.emlakkatilimportfoy.com.tr



Telefon numarası:	+90 (216) 222 21 62
Portföy Saklayıcısı Misyon Yatırım Bankası A.Ş.'nin	
Merkez adresi ve internet sitesi:	Esentepe Mah. Kırgülü Sok. No:4 Metrocity İş Merkezi D Blok No:29 Şişli/İstanbul www.misyon.com
Telefon numarası:	444 54 11

FON PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİ, YATIRIM STRATEJİSİ İLE FON PORTFÖY SINIRLAMALARI

2.1. Kurucu, fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve izahname hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzüğe uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti de dahil olmak üzere dışarıdan hizmet alınması, Kurucunun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

2.2. Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi çerçevesinde, Fon toplam değerinin tamamı devamlı olarak vadesine en fazla 184 gün kalmış likiditesi yüksek para ve sermaye piyasası araçlarına yatırılır ve fon portföyünün günlük olarak hesaplanan ağırlıklı ortalama vadesi 45 günü aşamaz. Fon portföyüne vadeye kalan gün sayısı hesaplanamayan varlıklar dahil edilemez.

Fon beklenen getiriye arttırmak ve/veya riskten korunmak amacıyla, **Emlak Katılım Portföy Danışma Komitesi**'nin icazet verdiği, tezgahüstü piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkı bulunan borsada vaad (söz) gibi vadeli işlemler ile sadece riskten korunma amacıyla borsa dışından forward ve swap sözleşmeleri yapabilir.

Yabancı yatırım araçları fon portföyüne dahil edilebilir. Ancak fon portföyüne fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yabancı para ve sermaye piyasası araçları dahil edilebilir. Fon portföyüne dahil edilen yerli ve yabancı ihraççıların döviz cinsinden ihraç edilmiş para ve sermaye piyasası araçları fon toplam değerinin devamlı olarak %20'si ve fazlası olamaz.

Yatırım stratejisi kapsamında, Fon toplam değeri esas alınarak, Fon portföyünde yer alabilecek varlık ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıda yer almaktadır.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	Asgari %	Azami %
Yerli Kamu ve Özel Sektör Kira Sertifikaları	0	100
BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı'nda Gerçekleştirilen Geri Satma Taahhüdü ile Alım İşlemleri*	0	100
Varlığa ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	0	50
Varlık ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	0	50
Katılma ve Yatırım Vekalet (Wakala) Hesapları (TL, Döviz)**	0	50
Yabancı Kamu ve Özel Sektör Kira Sertifikaları	0	20
Vaad Sözleşmeleri***	0	10



* Fon Yatırım stratejisi kapsamında organize ve/veya tezgahüstü piyasalarda katılım endeks kriterlerine uygun en az bir tarafın cayma hakkını içeren sözleşmelerle hisse senedi taahhütlü işlemi gerçekleştirebilir.

**Tek bir bankada değerlendirilebilecek katılma hesabı tutarı, Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

*** Fon portföyünde yer alan varlıkların rayiç değerlerinin en çok %10'una kadar işlemin karşı tarafının tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma taahhüdünde bulunması şartıyla borsa dışında satılabilir. Vaad sözleşmelerinin amacı fonun nakit ihtiyacının giderilmesi veya nakit fazlasının değerlendirilmesi olup, bu sözleşme dahilinde el değiştirmiş olsa bile işlem vadesinde sözleşmenin fon portföyüne geri alınması sağlanacaktır.

2.3. Fonun eşik değeri %90 BIST-KYD 1 Aylık Kar Payı TL Endeksi + %5 BIST-KYD Kamu Kira Sertifikaları Endeksi + %5 BIST-KYD Özel Sektör Kira Sertifikaları Endeksi” olarak belirlenmiştir.

2.4. Fon portföyüne riskten korunma ve/veya yatırım amacıyla, fonun türüne ve yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde ve Danışma Komitesi'nin onay verdiği, faiz içermeyen, tezgahüstü (OTC) piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkını içeren vaad sözleşmeleri ile sadece riskten korunma amacıyla borsa dışından forward ve swap sözleşmeleri dahil edilebilir.

Nakit ihtiyacı duyan fonun, ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak için borsa dışında veya Tahhütlü işlemler piyasasında, portföyünde yer alan herhangi bir varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma taahhüdünde bulunarak satması mümkündür. Söz konusu işlem, fon portföyünde yer alan varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar yapılabilir.

Nakit fazlalığını değerlendirmek isteyen fon, elindeki nakitlerle nakit ihtiyacı duyan kurumlardan borsa dışında, portföyüne alınabilecek varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri satma taahhüdü ile alarak nakit fazlalıklarını değerlendirebilir. Söz konusu işlem, fon toplam değerinin en fazla %10'una kadar yapılabilir.

Fon portföyüne ileri valörlü kira sertifikası işlemleri dahil edilebilir.

2.5. Portföye borsa dışından fonun yatırım stratejisine uygun olarak vaad sözleşmeleri dahil edilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması, adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.

Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmeleri karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

Vaad sözleşmelerinin olası karşı tarafları ile söz konusu tarafların derecelendirme notları ile ilişkin bilgiler yatırım fonunun KAP sayfasında açıklanır ve açıklanan bilgilerde değişiklik meydana gelmesi durumunda KAP'ta yapılan bir önceki açıklama güncellenir.



Söz konusu sözleşmelerin kar payı oranı ve vadesine ilişkin bilgilere ise aylık dönemler itibariyle hazırlanan portföy dağılım raporunda yer verilir ve bu işlemlere ilişkin bilgi, belgeler sözleşme tarihini müteakip beş yıl süreyle Kurucu/Yönetici merkezinde muhafaza edilir. Karşı taraftan alınan vaad sözleşmelerine konu varlıkların ilgili düzenlemeler çerçevesinde yatırım fonunun saklama hesaplarında depo edilmesi gerekir.

Vaad sözleşmelerinin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartları sağlamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olma şartı aranmaz.

Borsa dışı sözleşmelerin adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi için Rehber’in 5.2. maddesi dikkate alınarak belirlenen ilkelere fonun KAP sayfasında yayımlanan “Değerleme Esasları”ndan ulaşılabilir.

2.6. Fon toplam değerinin %10'unu geçmemek üzere, Emlak Katılım Portföy Danışma Komitesi onayı ile katılım finans prensiplerine uygun olarak fon hesabına finansman sağlanabilir, fon portföyüne dahil edilebilen varlıklara dayalı ters murabaha işlemi (teverruk) yapılabilir. Bu takdirde finansmanın fon portföyüne dahil edilebilen varlıklara dayalı ters murabaha işleminin tutarı, katılma oranı, alındığı tarih ve finansman sağlayan kuruluş ile geri ödeneceği tarih KAP'ta açıklanır ve Kurula bildirilir.

2.7. Portföye dahil edilen yabancı yatırım araçlarını tanıtıcı genel bilgiler: Fon portföyünde, yabancı ülkelerde gerek kamu gerekse de özel sektör tarafından ihraç edilen kira sertifikalarına yer verilebilir. Portföye dahil edilecek olan yabancı yatırım araçları ile ilgili herhangi bir ülke sınırlaması bulunmamaktadır.

Yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikalarının, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likidasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür. Fon portföyüne sadece derecelendirmeye tabi tutulmuş yurtdışında ihraç edilen borçlanma araçlarının ve kira sertifikaları alınabilir. İlgili aracın derecesini belirleyen belgeler yönetici nezdinde bulundurulur.

Yabancı kamu kira sertifikalarına aynı ihraç bazında yapılan yatırımlar fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

III. TEMEL YATIRIM RİSKLERİ VE RİSKLERİN ÖLÇÜMÜ

Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşüşlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.



3.1. Fonun maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) **Piyasa Riski:** Piyasa riski ile borçlanmayı temsil eden finansal araçların, kira sertifikalarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövizde endeksli finansal araçlara dayalı vadeli sözleşmelerine ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, kâr payı oranlarındaki ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin ayrıntılarına aşağıda yer verilmektedir:

a- **Kâr Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne (katılma hesabı gibi) kâra katılım olanağı sağlayan bankacılık ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

b- **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.

2) **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.

3) **Likidite Riski:** Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde döndürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

4) **Katılım Esaslı İşlem Riski:** Fon portföyüne ileri valörlü kira sertifikaları ile ileri valörlü altın ve diğer kıymetli maden işlemleri dahil edilmesi halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebiyle, başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı katılım esaslı işlem riskini ifade eder.

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 ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

7) **Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

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

9) **İhraççı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

10) **Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski:** Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir finansal varlığın daha sonra söz konusu





Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak KAP'ta açıklama yapılır.

5.4. 5.3. numaralı maddede belirtilen durumlarda, Kurulca uygun görülmesi halinde, katılma paylarının birim pay değerleri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

5.5. Fon portföyündeki varlık ve işlemlerin değerlendirme esasları Fon'un KAP (www.kap.org.tr) sayfasında yer almaktadır.

VI. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIM ESASLARI

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 TL'dir. Takip eden günlerde fonun birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Yatırımcıların BIST Borçlanma Araçları Piyasası'nın açık olduğu günlerde, katılma payı satın almak veya elden çıkarmak isteyen yatırımcılar, Kurucunun işbu izahnamede ilan ettiği katılma payının alım satımının yapılacağı yerlere başvurarak bu izahnamede belirtilmiş olan esaslara göre saptanan fiyat üzerinden asgari 1 (bir) pay ve katları şeklinde alım ve satımda bulunabilirler.

6.1. Katılma Payı Alım-Satım Esasları

Katılma payı satın almak veya elden çıkarmak isteyen yatırımcılar, katılma payının alım satımının yapılacağı yerlere BIST Borçlanma Araçları Piyasası'nın açık olduğu günlerde 09:00 ile 15:30 saatleri içinde başvurarak, bir önceki işgünü bu izahnamenin 5.2. maddesinde yer alan esaslar çerçevesinde hesaplanan ve o gün için geçerli olan fiyat üzerinden alım ve satımda bulunabilir. Yurt içi piyasalarda yarım gün tatil olması durumunda ise 09:00 – 10:30 saatleri arasında verecekleri katılma payı alım ve satım talimatları o gün için geçerli olan birim pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Katılma payı bedelleri talimatın verildiği işlem gününde yatırımcılara ödenir. Bu saatlerin dışında alım satım işlemleri yapılamaz. Fon'a katılmak veya ayrılmakta başka herhangi bir şart aranmaz.

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 ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Hafta sonu ve resmî tatil günlerinde katılma payı alım satım işlemi yapılmayacaktır.

6.2. Alım Satım Aracılık Eden Kuruluşlar ve Alım Satım Yerleri:

Katılma paylarının alım ve satımı Kurucu'nun yanı sıra **Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.** aracılığıyla yapılır. Bu kuruluşa ilişkin bilgilere aşağıda yer alan linkten ulaşılması mümkündür.

<https://www.emlakkatilim.com.tr/tr>



VII. FON MALVARLIĞINDAN KARŞILANACAK HARCAMALAR VE KURUCU'NUN KARŞILADIĞI GİDERLER

7.1. Fonun Malvarlığından Karşılanan Harcamalar

Fon varlığından yapılabilecek harcamalar aşağıda yer almaktadır.

- 1) Saklama hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- 2) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- 3) Finansman ihtiyaçları için ödenen kâr payı bedelleri ve giderleri,
- 4) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen aracılık komisyonları, (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.),
- 5) Portföy yönetim ücreti,
- 6) Fonun mükellefi olduğu vergi,
- 7) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
- 8) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri,
- 9) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fonun toplam değeri üzerinden hesaplanacak Kurul ücreti,
- 10) Eşik değer giderleri,
- 11) KAP giderleri,
- 12) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- 13) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,
- 14) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onay giderleri,
- 15) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) gideri,
- 16) Fonun faizsiz/katılım finans ilkelerine uygunluğunun tespiti için alınan danışmanlık ve icazet belgesi giderleri,
- 17) Kurulca uygun görülecek diğer harcamalar.

7.1.1. Fon Toplam Gider Oranı: Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu maddede belirtilen tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %1,65'tir.

3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmaması, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

7.1.2. Fon Yönetim Ücreti Oranı:

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük 0,00356'sından (yüzbindeüçvirgülellialtı) [yıllık yaklaşık %1,3(yüzdebirvirgüülüç)]oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir.



7.1.3. Fon Portföyündeki Varlıkların Alım Satımına Aracılık Eden Kuruluşlar ve Aracılık İşlemleri İçin Ödenen Komisyonlar

Fon portföyünde yer alan varlıkların alım satımına aracılık eden kuruluşlar ve söz konusu aracılık işlemleri için uygulanan komisyon oranları Fon'un KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yayımlanmaktadır.

7.1.4. Karşılık Ayrılacak Diğer Giderler ve Tahmini Tutarları

Fon malvarlığından karşılanan saklama ücreti ve diğer giderlere ilişkin güncel bilgilere yatırımcı bilgi formundan ulaşılabilir.

VIII. VERGİLENDİRME ESASLARI

Fon'un ve katılma payı satın alanların vergilendirilmesine ilişkin esaslara www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

IX. FON İLİŞKİN KAMUYU AYDINLATMA ESASLARI

9.1. Kurucu, Fon'un yıllık finansal tablolarını, ilgili hesap döneminin bitimini takip eden 90 gün içinde KAP'ta ilan eder. Finansal tabloların son bildirim gününün resmi tatil gününe denk gelmesi halinde resmi tatil gününü takip eden ilk iş günü son bildirim tarihidir. Fonlar tasfiye tarihi itibarıyla özel bağımsız denetime tabidir.

9.2. Şemsiye fon içtüzüğüne, bu izahnameye, yatırımcı bilgi formuna, bağımsız denetim raporuyla birlikte finansal raporlara (Finansal tablolar, sorumluluk beyanları, aylık portföy dağılım raporları) fon giderlerine ilişkin bilgilere, fonun risk değerine, uygulanan komisyonlara, varsa performans ücretlendirmesine ilişkin bilgilere ve fon tarafından açıklanması gereken diğer bilgilere fonun KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Ayrıca, fonun geçmiş performansına, fonun portföy dağılımına, fonun risk değerine ve fondan tahsil edilen ve yatırımcılardan belirli şartlar altında tahsil edilecek ücret ve komisyon bilgilerine yatırımcı bilgi formundan da ulaşılması mümkündür.

9.3. Yatırımcıların yatırım yapma kararını etkileyebilecek ve önceden bilgi sahibi olunmasını gerektirecek nitelikte olan izahnamenin I.1.1., I.1.2.1., II, III., VI. (6.5. maddesi hariç), VII nolu bölümlerindeki değişiklikler Kurul tarafından incelenerek onaylanır ve Kurucu tarafından KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır, ayrıca ticaret siciline tescil ve TTSG'de ilan edilmez. İzahnamenin diğer bölümlerinde yapılacak değişiklikler ise, Kurulun onayı aranmaksızın kurucu tarafından yapılarak KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde ilan edilir ve yapılan değişiklikler her takvim yılı sonunu izleyen altı iş günü içinde toplu olarak Kurula bildirilir.

9.4. Fon'un reklam ve ilanları ile ilgili olarak Kurulun bu konudaki düzenlemelerine uyulur.

9.5. Vaad sözleşmesinin olası karşı tarafları ile söz konusu tarafların derecelendirme notlarına ilişkin bilgiler KAP'ta açıklanır ve açıklanan bilgilerde değişiklik meydana gelmesi durumunda KAP'ta yapılan bir önceki açıklama güncellenir. Söz konusu sözleşmelerin kar payı oranı ve vadesine ilişkin bilgilere aylık dönemler itibarıyla hazırlanan portföy dağılım raporunda yer verilir.



X. FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ

Fon, Tebliğ'in 28. maddesi, 29. maddesi ve Rehber'in 11. maddesi hükümleri çerçevesinde sona erer ve tasfiye edilir.

XI. KATILMA PAYI SAHİPLERİNİN HAKLARI

11.1. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde Kanun, ilgili mevzuat ve içtüzük; bunlarda hüküm bulunmayan hâllerde 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 502 ilâ 514'üncü maddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

11.2. Fon'da oluşan kâr, Fon'un bilgilendirme dokümanlarında belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma payının birim pay değerine yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını Fon'a geri sattıklarında, ellerinde tuttukları süre için fonda oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Hesap dönemi sonunda ayrıca temettü dağıtımı söz konusu değildir.

11.3. Katılma payları müşteri bazında MKK nezdinde izlenmekte olup, tasarruf sahipleri Kurucu'dan veya alım satım aracılık eden yatırım kuruluşlardan hesap durumları hakkında her zaman bilgi talep edebilirler.

XII. FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI VE HALKA ARZ

12.1. Katılma payları, izahnamenin ve yatırımcı bilgi formunun KAP'ta yayımını takiben formda belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren, izahname ve yatırımcı bilgi formunda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde yatırımcılara sunulur.

12.2. Katılma payları karşılığı yatırımcılardan toplanan para, takip eden iş günü izahnamede belirlenen varlıklara ve işlemlere yatırılır.

İzahnamede yer alan veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin doğruluğunu ve güncel olduğunu kanuni yetki ve sorumluluklarımız çerçevesinde onaylarız.

10/09/2026

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**EMLAK KATILIM PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.**
Barbaros Mah. Begonya Sk. Nidakule Kuzey Atasehri
No:3 İş Kapsı No:170 Ataşehir / İSTANBUL
Kosyenteği M.D. No: 3341263978

Emin TAY
Direktör

Bora Buğra SÖZEREN
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

T.C.
SİRKÜLER
2023
10 Eylül 2026

