

Tarih: 16.04.2024

Belge No: 18.03-2024

Sayı: 23

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
“Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” Hakkında **İKTİSAT** Danışma Komitesi Görüşü

Bu belge İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Kurucusu Olduğu “Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” bünyesinde yürüteceği faaliyetlere ilişkin olarak düzenlenmiştir. Buna göre:

1. İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin “Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” adında bir Fon kurması,
2. Fonu *Vekalet* akdi temelinde, içtüzük ve izahnamede belirtilen oran ve şartlarda Yönetim ve Performans Ücreti karşılığında yönetmesi,
3. Alım satım kârı, değer artışı ve kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi ve kullanım alanı ve amacı meşru olan konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri yapılardan oluşan her türlü gayrimenkule yatırım yapmak suretiyle kazanç sağlamak amacıyla, her biri eşit değerinde Katılma Payları (Ortaklık Belgeleri) ihraç edip bu yolla yatırımcılardan ortaklık (müşareke) akdi temelinde sermaye toplaması,
4. Katılma Payı satın alarak fona yatırım yapanları, aldıkları Katılma Paylarının Sayısı ve Güncel Değeri (*Fon Birim Pay Değeri*) oranında Fona ortak kaydetmesi,
5. Katılımcılara hiçbir şekilde anapara ve getiri garantisi vermemesi,
6. Fonu işletirken faiz, kumar ve diğer haram nitelikli işlemlerden kaçınması,
7. Fonda biriken sermayeyi İslamî finans ilkelerine uygun olarak aşağıdaki yöntemlerden bir veya birkaçı ile değerlendirmesi:
 - a. Alım satım kârı, değer artışı, kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi ve kullanım alanı ve amacı meşru olan konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri yapılardan oluşan her türlü gayrimenkulü veya menfaatini satın alıp-satması veya kiraya vermesi,
 - b. İslamî finansın ilkeleri ile şekil ve öz bakımından uyumlu olduğu İKTİSAT Danışma Komitesi tarafından onaylanmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklık Payları, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları, Gayrimenkul Sertifikaları, Hisse senedi, Sukuk, Kira Sertifikası gibi evraklar ile gelecekte çıkabilecek diğer faizsiz araçlara yatırması,
 - c. Katılım bankalarındaki Katılma hesaplarına yatırması,
 - d. Ortakların şart koşulan asgari vadeden önce Fondan ayrılması durumunda, iç tüzük ve ihraç belgesinde açıkça belirtilmek şartıyla, belli oranda kesinti yapıp bunu Fona gelir kaydetmesi,

8. Fon portföyündeki sermayenin işletilmesiyle ortaya çıkan değere, varsa fona ait diğer varlık ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle *Fon Toplam Değerinin* elde edilmesi ve bunun toplam katılma paylarının sayısına bölünmesi suretiyle *Fon Birim Pay Değerinin* tespit edilmesi ve katılma paylarının alım satımında Fon Birim Pay Değerinin esas alınması,
9. Şirketin, Fona ilişkin hizmetlerin yürütülmesi karşılığında Yönetim ve Performans ücreti ile mevzuatın öngördüğü diğer tüm giderleri fon havuzundan ödemesi,
10. Yatırımcının fonla ortaklık ilişkisinin sona ermesi durumlarında, yatırımcıya sahip olduğu Katılma Payları toplamının o tarihteki Fon Birim Pay Değerine çarpılması sonucu ortaya çıkan miktarın sermaye olarak ödemesi,

Fıkhın konuya ilişkin esaslarına uygundur.

Sonuç olarak; İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin "*Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu*" adında bir Fon kurması ve fonu yukarıda belirtilen usûl ve şartlara göre yönetmesi fıkhî açıdan bir mahzur içermemektedir.

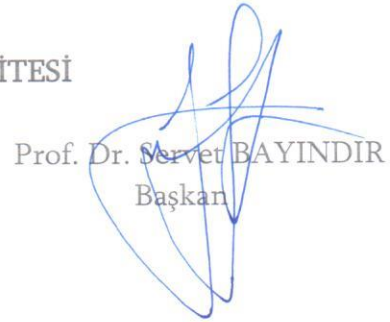
Not-1: Varılan mutabakat gereği, Şirket, fonu yukarıda belirtilen ilkeler çerçevesinde yöneteceğini, içtüzük ve yönetmelikler izin verse dahi, Danışma Komitesinden onay almaksızın başka yönetime başvurmayacağını taahhüt etmiştir. Danışma Komitesi, Fonun işleyişini her daim takip ve denetleyebilecek, belirlenen ilkelere aykırılığın tespiti halinde belgeyi iptal edebilecek, bu gibi durumlarda Şirket Belgeyi bir daha kullanmayacaktır.

Not-2: Bu belgenin süresi 1 (Bir) yıldır. 16.04.2024 - 16.04.2025


Dr. Yahya ŞENOL
Üye

İKTİSAT DANIŞMA KOMİTESİ

Dr. Faik ORUM
Üye


Prof. Dr. Servet BAYINDIR
Başkan

İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
“Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” Hakkında İKTİSAT Danışma Komitesi Görüşü

Bu belge İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin Kurucusu Olduğu “Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” bünyesinde yürüteceği faaliyetlere ilişkin olarak düzenlenmiştir. Buna göre:

1. İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin “Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” adında bir Fon kurması,
2. Fonu *Vekalet* akdi temelinde, içtüzük ve izahnamede belirtilen oran ve şartlarda Yönetim ve Performans Ücreti karşılığında yönetmesi,
3. Alım satım kârı, değer artışı, kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi ve kullanım alanı ve amacı meşru olan konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri yapılardan oluşan her türlü gayrimenkule yatırım yapmak suretiyle kazanç sağlamak amacıyla, her biri eşit değerinde Katılma Payları (Ortaklık Belgeleri) ihraç edip bu yolla yatırımcılardan ortaklık (müşareke) akdi temelinde sermaye toplaması,
4. Katılma Payı satın alarak fona yatırım yapanları, aldıkları Katılma Paylarının Sayısı ve Güncel Değeri (*Fon Birim Pay Değeri*) oranında Fona ortak kaydetmesi,
5. Katılımcılara hiçbir şekilde anapara ve getiri garantisi vermemesi,
6. Fonu işletirken faiz, kumar ve diğer haram nitelikli işlemlerden kaçınması,
7. Fonda biriken sermayeyi İslamî finans ilkelerine uygun olarak aşağıdaki yöntemlerden bir veya bir kaçını değerlendirilmesi:
 - a. Alım satım kârı, değer artışı, kira geliri elde etmek amacıyla arsa, arazi ve kullanım alanı ve maçı olan meşru konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri yapılardan oluşan her türlü gayrimenkulü veya menfaatini satın alıp-satması veya kiraya vermesi,
 - b. İslamî finansın ilkeleri ile şekil ve öz bakımından uyumlu olduğu İKTİSAT Danışma Komitesi tarafından onaylanmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklık Payları, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları, Gayrimenkul Sertifikaları, Hisse senedi, Sukuk, Kira Sertifikası gibi evraklar ile gelecekte çıkabilecek diğer faizsiz araçlara yatırması,
 - c. Katılım bankalarındaki Katılma hesaplarına yatırması,
 - d. Ortakların şart koşulan asgari vadeden önce Fondan ayrılması durumunda, iç tüzük ve ihraç belgesinde açıkça belirtilmek şartıyla, belli oranda kesinti yapıp bunu Fona gelir kaydetmesi,
8. Fon portföyündeki sermayenin işletilmesiyle ortaya çıkan değere, varsa fona ait diğer varlık ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle *Fon Toplam Değerinin* elde edilmesi ve bunun toplam katılma paylarının sayısına bölünmesi suretiyle *Fon Birim Pay Değerinin* tespit edilmesi ve katılma paylarının alım satımında Fon Birim Pay Değerinin esas alınması,
9. Şirketin, Fona ilişkin hizmetlerin yürütülmesi karşılığında Yönetim ve Performans ücreti ile mevzuatın öngördüğü diğer tüm giderleri fon havuzundan ödemesi,
10. Yatırımcının fonla ortaklık ilişkisinin sona ermesi durumlarında, yatırımcıya sahip olduğu Katılma Payları toplamının o tarihteki Fon Birim Pay Değerine çarpılması sonucu ortaya çıkan miktarın sermaye olarak ödenmesi,

Fikhin konuya ilişkin esaslarına uygundur.

Sonuç olarak; İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin “Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” adında bir Fon kurması adında bir Fon kurması ve yukarıda belirtilen usul ve şartlara göre faaliyet yürütmesi fikhî açıdan bir mahzur içermemektedir.

Not-1: Varılan mutabakat gereği, Şirket, fonu yukarıda belirtilen ilkeler çerçevesinde yöneteceğini, içtüzük ve yönetmelikler izin verse dahi, Danışma Kurulundan onay almaksızın başka yönetime başvurmaya taahhüt etmiştir. Danışma Komitesi, Fonun işleyişini her daim takip ve denetleyebilecek, belirlenen ilkelere aykırılığın tespiti halinde belgeyi iptal edebilecek, bu gibi durumlarda Şirket Belgeyi bir daha kullanmayacaktır.

Not-2: Bu belgenin süresi 1 (Bir) yıldır. 16.04.2024 - 16.04.2025

Dr. Yahya SENOL
Üye

İKTİSAT¹ DANIŞMA KOMİTESİ

Dr. Fatih ORUM
Üye

Prof. Dr. Servet BAYINDIR
Başkan