

MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU MÜKAFAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.05.2018 tarih ve 24/679 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, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 16/08/2018 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon kurucusu ile yöneticisinin ticaret unvanı ve adresi	:	Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Kore Şehitleri Cad. No: 8/1 Şişli/İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	26/03/2018 tarih ve 2018/11 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Aktif Yatırım Bankası A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Yurtiçinde veya yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcıya satış
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Asgari alım talimatı limiti; Kurumsal yatırımcılar için 10.000 adet pay ve karşılığı tutardır. Bireysel yatırımcılar için 1.000.000adet pay ve karşılığı tutardır. Alım talimatları 10.000 pay katları olarak verilebilir.
Fon Unvanı	:	Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ¹
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresiz
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Kore Şehitleri Cad. No: 8/1 Şişli/İstanbul

¹ “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Yonca Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak kurulan Fon’un unvanı Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 31/12/2018 tarih ve 12233903-315.04-E.15358 sayılı izin doğrultusunda “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir. “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak unvanı değiştirilen Fon’un yeni unvanı Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 06/12/2021 tarih ve E-12233903-305.04-13950 sayılı izin doğrultusunda “Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.

Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul yatırımları kurucu/yönetici nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yönetilecektir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıklardan oluşan bölümü ise aşağıda belirtilen kişiler tarafından yönetilir. Bahadır TONGUÇ - Genel Müdür - Portföy Yöneticisi - SPL Düzey 3 - 29/08/2006 - 202006 - SPL Türev Araçlar - 24/08/2009 - 301296 Sinan SOYALP - Portföy Yöneticisi - SPL Düzey 3 - 02/09/2012 - 206115 - SPL Türev Araçlar - 21/01/2013 - 302617 Mehmet Alp ERTEKİN - Portföy Yöneticisi - SPL Düzey 3 - 13/08/2014 - 207255 SPL Türev Araçlar - 10/04/2018 - 309530 Burcu ATAR SÖNMEZ - Portföy Yöneticisi - SPL Düzey 3 - 16/11/2009 - 204234 SPL Türev Araçlar - 29/04/2011 - 301980
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	-Yönetim Kurulu Başkanı Suat BAKKAL - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Özel Sektörün Geliştirilmesi İslami Kurumu (ICD) (Gerçek kişi temsilcisi Jahangir Sohrab ZADEH) - Yönetim Kurulu Üyesi E-Kent Geçiş Sistemleri ve Biletleme Teknolojileri A.Ş. (Gerçek kişi temsilcisi Vedat SARIYAR) - Yönetim Kurulu Üyesi N Kolay Ödeme Kuruluşu A.Ş. (Gerçek kişi temsilcisi Zeynep Pelin ATALAY ÇİDAM) - Yönetim Kurulu Üyesi E-Post Elektronik Perakende Otomasyon Satış Tic. A.Ş. (Gerçek kişi temsilcisi Ercan TAŞKESEN)
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Bahadır TONGUÇ – Genel Müdür ODTÜ Petrol ve Doğalgaz Mühendisliği mezunudur.. Sermaye Piyasası Faaliyetleri

		Düzey 3 Lisansı ile Türev Araçlar Lisansı sahibidir. Suat BAKKAL – Yönetim Kurulu Üyesi Boğaziçi Üniversitesi / Ekonomi Bölümü Lisans mezunudur. Deniz ERKOÇ– Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü Lisans mezunudur. Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibidir.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	:	Fon'un temel yatırım stratejisi; konut ve ticari nitelikteki gayrimenkullerden değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır. Fon konut ve ticari nitelikteki gayrimenkullere, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlere ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapacaktır. Bunun yanında, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane, akaryakıt istasyonu ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapılabilir. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer

	gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları ile yatırım fonu katılma payları dahil edilecektir. Fon ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu veya özel sektör borçlanma araçları alınmaz. Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınacak olup; icazet belgesi alınacak Danışma Kurulu Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır. Temel yatırım kriterlerine aşağıda yer verilmektedir: a) Gayrimenkullerin mevcut piyasa değeri ve bu değer gelecekteki artış potansiyeli, b) Gayrimenkullerin likiditesi ve kira getiri potansiyeli, c) Bulunduğu bölgenin gelişime açık olması, demografik ve coğrafi özelliklerin uygun olması, ç) Ticari ve finansal faaliyetlerin yoğun görüldüğü bölgelere yakınlığı, d) Ticari gayrimenkullerin ait olduğu pazara ait sektörel potansiyelin olması. Ancak Fon'un yatırım stratejisi kapsamındaki yatırım kriterleri her bir gayrimenkul türü için farklılık gösterebilecektir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur: Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında

	Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 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'üncü maddesi hükmü saklıdır. 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. 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 verilebilir. Kurucu/yönetici Fon adına; a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından fon içtüzüğünün 8.2.9. maddesi hükümleri saklıdır. b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. 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. ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Fon portföyüne, 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. Fon içtüzüğünün 8.2.5. maddesinde ve işbu ihraç belgesinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır. Faizsiz finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla, aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir. a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu kira sertifikaları, b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu kira sertifikaları ve anonim ortaklık payları, c) Katılım yatırım fonu katılma payları, ç) Katılma hesapları, d) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.
--	--

	Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. Türev araçlara İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz, faiz 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 yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir. Fon portföyüne, global hisse senedi piyasalarında işlem gören faizsiz finans ilkelerine uygun yabancı ortaklık payları ve işlem gördüğü borsalara kote edilmiş, derecelendirmeye tabi tutulmuş kira sertifikaları ile diğer faizsiz sermaye piyasası araçları alınabilir. Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikalarının, yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen derecelendirme notuna sahip olması, tabi olduğu otorite tarafından yetkilendirilmiş bir saklayıcı kuruluş nezdinde saklanması, fiyatının veri dağıtım kanalları vasıtasıyla ilan edilmesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilecek nitelikte likiditasyona sahip olması şartlarıyla, yurtdışında borsa dışından Fon portföyüne dahil edilmesi mümkündür. Fon ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç
--	---

	edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir. Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu kıymetler Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz. Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri Yönetici sağlar. Yönetici Fon'a alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz. Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara Fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları Fon adına muhafaza edilir. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. B) Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler Fon'un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel risklere ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmektedir: Piyasa Riski: Gayrimenkul piyasası, para ve sermaye piyasaları getiri hadlerinde yaşanan dalgalanmalar, kur, hisse senedi ve benzeri piyasalarda meydana gelebilecek
--	---

	gelişmeler sonucunda Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin piyasa değerinin artması sonucunda fonda zarar oluşması olasıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir: a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir. b- Kar Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder. c- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir. ç- 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 olasıdır. ifade etmektedir. Finansman Riski: Finansman riski Fon'un satın alacağı herhangi bir gayrimenkul bedelini ödeme kabiliyetini ve yatırım yapılan gayrimenkulün sonradan ihtiyaç duyacağı nakit ihtiyacının Fon tarafından karşılanabilme kabiliyetini ölçmektedir. Likidite Riski: Nakit akışındaki dengesizlik sonucunda nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit girişine veya hazır değere sahip bulunmaması, hazır değerlerinin zamanında nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon
--	---

	tarafından zarara uğrama ihtimalidir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle, makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir. Operasyonel Riskler: Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir. Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye ve sektöre yoğun yatırım yapılması sonucu Fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır. Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Kaldıraç yaratan işlemler (ileri valörlü kira sertifikası alım satım) nedeniyle maruz kalınan riskin takibini ifade eder. 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 çıkartılması riskini ifade eder.
--	--

		Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Bununla birlikte Fon, aşağıda belirtilen danışmanlık hizmetlerinin biri veya birkaçını, kurucu yönetim kurulu kararına istinaden alabilir: a) Değerleme: Yatırım yapılması planlanan gayrimenkulün değerinin hesaplanması için değerlendirme raporlarının yatırım öncesi ve süresince hazırlanmasını kapsar. b) Hukuk Danışmanlığı: Hukuki detaylı inceleme ve yatırım için gerekli tüm hukuki dokümanların hazırlanması hizmetini kapsar. Hukuki detaylı incelemede, yatırım yapılacak gayrimenkulün tüm hukuksal risklerinin, üzerinde mevcut tüm hukuki uyumsuzluk ve davaların, mevzuat uyum durumunun, izin-ruhsat ve belgelerinin, çevresel mevzuat yükümlülüklerinin olduğunun incelenmesi yapılır. c) Vergi ve Muhasebe Danışmanlığı: Yatırım yapılması planlanan veya fon portföyünde bulunan gayrimenkullerin tüm işlemlerinin vergi kanunları açısından durumunun tespiti ve muhasebe işlemlerinin detaylarına yönelik çalışmaları kapsar. d) Alım ve Satım Danışmanlığı: Alış işlemi için gayrimenkullerin bulunması ve potansiyel satıcılarla müzakerelerin yapılması veya satış işlemi için tekliflerin toplanması, potansiyel alıcılarla görüşmeler

		yapılması ve daha geniş bir pazara ulaşılabilmesi amacıyla alınacak emlak danışmanlığı hizmetlerini kapsar. e) Faizsiz Finans Danışmanlığı: Fon varlık ve işlemlerinin faizsiz finans ilkelerine uygun olması için alınacak danışmanlık hizmetlerini kapsar.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon'a ilişkin olarak referans niteliğinde, bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Fon'un alım/satım talep toplama dönemlerine, her bir dönemde fon fiyatının hesaplanma tarihlerine ve alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine, <u>alım satım işlemlerine esas olacak birim pay değerinin</u> hesaplanmasında kullanılacak gayrimenkul değerlerinin tespitine ilişkin değerlendirme takvimine "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmiştir. Pay alım satımına konu fon birim pay fiyatı hesaplandığı günü takip eden ilk iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.aktifportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta açıklanır. İlgili dönem içerisinde Fon'a yatırımcılar tarafından alım/satım talebi gelmez ise, Fon birim pay değeri hesaplanmaz. Söz konusu ara dönemlerde yatırımcı talebi olmamasına bağlı olarak Fon birim pay değeri hesaplanmaması halinde her halukarda her takvim yılının altıncı ayı sonu itibarıyla ve yıl sonu itibarıyla Fon birim pay değeri hesaplanacak ve açıklanacaktır. Katılma paylarının borsada ilk işlem görmesi durumunda pay fiyatının borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır ve beher fon birim pay

	değeri de binin katı şeklinde hesaplanır. Böylelikle her bir katılma payı sahibinin sahip olduğu pay sayısı bu işlemten sonra binde bire düşer ancak pay fiyatı da bin katına çıktığından sahip olunan toplam pay değeri değişmez. Fon pay sayısında ve birim pay değerinde yapılan bu değişiklikler fon paylarının borsada işlem görmesinden önce mevcut fon pay sahiplerine en uygun haberleşme aracı ile bildirilir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	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 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. 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. İlgili dönem içerisinde Fon'a yatırımcılar tarafından alım/satım talebi gelmez ise, bulunulan dönemde değerlendirme yapılmaz. Söz konusu ara dönemlerde yatırımcı talebi olmamasına bağlı olarak değerlendirme yapılmaması ve Fon birim pay değeri

	hesaplanmaması halinde her halukarda her takvim yılının altıncı ayı sonu itibarıyla ve yıl sonu itibarıyla değerlendirilecektir. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin 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 Kurul'ca uygun görülen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması zorunludur. Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,00137'den (yüzbindebirvirgülotuzyedi) [yıllık yaklaşık %0,50 (yüzdesıfırvirgülelli)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir. Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalar aşağıdaki gibidir: a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

	b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Kullanılan finansamanlar için ödenen kar payları, f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri, h) Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ı) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti i) Katılma payları ile ilgili harcamalar j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gider ve sair giderler, n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzer giderler, o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, ö) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve masraflar, p) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri, r) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, s) KAP giderleri,
--	---

		ş) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar, t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Yabancı sermaye piyasası araçları, Takasbank nezdinde bulunan ve doğrudan fon adına açılan hesapta saklanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının tespit edilen fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmemiş de olsa muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen şartlarda Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon ayrıca kar dağıtımı yapmayacaktır.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	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. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

	Katılma Payı İhracının veya Fon'a İadesinin Nakit Karşılığı Gerçekleştirilmesi: Alım Talimatları Asgari alım talimatı limiti; kurumsal yatırımcılar için 10.000 adet pay ve karşılığı tutar, bireysel yatırımcılar için 1.000.000 adet pay ve karşılığı tutardır. Alım talimatları 10.000 pay katları olarak verilebilir. Yatırımcıların aşağıda belirtilen dönemlerde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. 1.Dönem Müşteri Alış Talepleri; 16 Aralık – 15 Nisan tarihleri arasındadır. 1. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Nisan – 30 Nisan tarihleri arasındadır. 1. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Alış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Nisan ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir. 2.Dönem Müşteri Alış Talepleri; 16 Nisan – 15 Ağustos tarihleri arasındadır. 2. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Ağustos – 31 Ağustos tarihleri arasındadır. 2. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Alış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Ağustos ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir.
--	--

	3. Dönem Müşteri Alış Talepleri; 16 Ağustos – 15 Aralık tarihleri arasındadır. 3. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Aralık – 31 Aralık tarihleri arasındadır. 3. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Alış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Aralık ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı işleme konu olacak ilk pay fiyatı (birinci fiyat raporu) açıklandıktan sonra hesaplanır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına Mükafat Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikası Fonu ile değerlendirmek suretiyle katılma payı alımında kullanılır. İşgünlerinde saat 13:30'a kadar girilen alım taleplerinin değerlendirilmesi aynı gün, saat 13:30'dan sonra girilen talepler için değerlendirilmesi ise takip eden iş günü başlar. Katılma payı alımına Mükafat Portföy Kısa Vadeli Kira Sertifikası Fonu'nda elde edilebilecek kazanç dahil edilmez. Bu tutar, talep toplama dönemini takip eden ilk iş günü yatırımcının hesabına nakit olarak geçecektir. Katılma paylarının yatırımcılar tarafından alımında giriş komisyonu uygulanmamaktadır.
--	---

	Satım Talimatları Yatırımcıların aşağıda belirtilen dönemlerde verdikleri katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden işleme konu olacak ikinci pay fiyatı (ikinci fiyat raporu) üzerinden yerine getirilir. 1.Dönem Müşteri Satış Talepleri; 16 Aralık – 15 Nisan tarihleri arasındadır. 1. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Ağustos – 31 Ağustos tarihleri arasındadır. 1. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Satış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Ağustos ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir. 2. Dönem Müşteri Satış Talepleri; 16 Nisan – 15 Ağustos tarihleri arasındadır. 2. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Aralık – 31 Aralık tarihleri arasındadır. 2. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Satış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Aralık ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir. 3. Dönem Müşteri Satış Talepleri; 16 Ağustos – 15 Aralık tarihleri arasındadır. 3. Dönem Portföydeki Gayrimenkuller için Değerleme Raporlarının Hazırlanması; 16 Nisan – 30 Nisan tarihleri arasındadır. 3. Dönem Fon Fiyat İlanı ve Müşteri Satış Taleplerinin Gerçekleştirilmesi; Nisan ayının son işgünü fon fiyatı hesaplanır. Takip eden ayın 5. işgünü müşteri alış talepleri gerçekleştirilir.
--	---

	Satım Bedellerinin Ödenme Esasları Katılma payı bedelleri; iade talimatının, verilmesini takip eden Ocak, Mayıs ve Eylül aylarının 5'inci işlem gününde işleme konu olacak pay fiyatı (ikinci fiyat raporu) üzerinden yatırımcılara ödenir. (16 Aralık – 15 Nisan tarihleri arasındaki satım talimatlarının bedelleri Eylül ayının 5'inci işlem gününde, 16 Nisan – 15 Ağustos tarihleri arasındaki satım talimatlarının bedelleri takip eden Ocak ayının 5'inci işlem gününde, 16 Ağustos – 15 Aralık tarihleri arasındaki satım talimatlarının bedelleri takip eden Mayıs ayının 5'inci işlem gününde, yatırımcılara ödenir.) Katılma paylarının yatırımcılar tarafından Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmamaktadır. <u>Katılma Payı İhracının veya Fon'a İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi:</u> Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan 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 fona 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 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 fona devredilemez. Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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. <u>Alım Satım İlişkin Diğer Esaslar:</u> Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere
--	--

	müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. 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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucunun, kendi portföyüne dahil edeceği katılma payları, fonun katılma payı sayısının %50'sini aşamaz. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Ancak kurucu tarafından fona avans tahsis edilmiş ise bu tutar karşılığında kurucu portföyüne alınan katılma payları fonun kuruluşundan itibaren bir yıl süre ile bu oranın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının
--	--

	yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. 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. Bu madde kapsamında, kurucu ve yönetici sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur. BİAŞ'ın "Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı"nda gerçekleştirilen pay alım satımlarında bu kural uygulanmaz. Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası devirleri günlük olarak bilgi amaçlı olarak açıklanan referans fiyat dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fiyat üzerinden veya taraflar arasında belirlenecek fon birim pay fiyatı üzerinden yapılabilir. <u>Borsa Nezdinde Yapılan İşlem Esasları:</u> Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında
--	---

		BİAŞ'ın "Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı"nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda Kurul'un ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fona 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 Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.mukafatportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır. Ayrıca, Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon tarafından kar dağıtımı yapılmayacaktır. Fon'dan ya da fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
Fon Toplam Gider Oranı	:	Fon toplam gider oranı üst sınırı yıllık %10 (yüzdeon) olarak uygulanır. Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının

		ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama Fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş işgünü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve Fon malvarlığından ödenemez.
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kullanılan finansmanın niteliği, tutarı, kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araçlara İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz, faiz 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 yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir. Diğer taraftan, fon portföyüne ileri valörlü kira sertifikası işlemleri dahil edilebilir. Kaldıraç yaratan işlemlerin pozisyonlarının hesaplanmasında, Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'in "Fon Türlerine İlişkin Kontrol" başlığındaki sınırlamalara uyulur.

Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için BİAŞ'a başvuru yapılmasına karar verebilir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında BİAŞ'ın "Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı"nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.mukafatportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, Kurucu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Giriş- Çıkış komisyonu yoktur.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde Fon süresi boyunca 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)	:	Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. 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 yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır.

	Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir: Piyasa Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ile para ve sermaye piyasası araçları için piyasa riski hesaplaması yapılır. Gayrimenkullere ait piyasa riski ölçümünde Riske Maruz Değer (RMD) hesaplamasında Parametrik (varyans-kovaryans) yöntem kullanılır. Bu yöntem kapsamında her gayrimenkul için bir endeks belirlenerek, endeks verisinden elde edilen aylık volatilité rakamı ile 1 aylık elde tutma süresi ve %99 güven aralığında parametrik olarak portföydeki her bir gayrimenkul için Riske Maruz Değer hesaplanmaktadır. Bu hesaplamada, gayrimenkul sektörüne yönelik istatistik verisi sağlayan şirketler ile TCMB ve TUIK gibi kurumlardan yayınlanan endekslerden, Fon portföyüne ve varlığına uygun olan endeks kullanılır. İhtiyatlılık gereği varlıklar arasında korelasyon olmadığı varsayılarak, her bir gayrimenkul için hesaplanan RMD toplanarak gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan toplam RMD hesaplanmaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları için RMD hesaplaması da 1 aylık elde tutma süresi ve %99 güven aralığında Parametrik yöntem ile yapılmaktadır. Hesaplanan RMD ile gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan RMD toplanarak Fon'un toplam RMD'si bulunur. Piyasa Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 3 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Finansman Riski: Finansman Riski'nin ölçümü, bankalarda likidite ölçümünde kullanılan Likidite Karşılama Oranı yaklaşımıyla gerçekleştirilir. Likidite Karşılama Oranı
--	--

	(LKO), likit varlıkların net nakit çıkışına bölünmesiyle elde edilir. LKO için takip edilecek limit %100'dür yani fonun likit varlıklarının beklenen net nakit çıkışının üzerinde olması beklenir. Nakit girişleri ve nakit çıkışları raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen gelirleri ve çıkışları ifade etmektedir. Net nakit çıkışı, nakit çıkışları ile nakit girişleri arasındaki farktır. Likit varlıklar; nakit girişlerinde hesaba katılmayan ancak kolayca nakde çevrilebilir varlıklardır. Finansman Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 3 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Likidite Riski: Fonun içerisinde yer alan her bir gayrimenkul için elden çıkarma süresi dikkate alınır. Kurul listesinde yer alan gayrimenkul değerlendirme şirketlerince, gayrimenkulün tahmini elden çıkarılma süresine ilişkin uzman görüşüne gayrimenkul değerlendirme raporunda yer verilir. Burada yer alan uzman görüşü, tahmini elden çıkarma süresinin belirlenmesinde kullanılır. İhtiyatlılık gereği elden çıkarma süresi en az 9 ay olarak belirlenir. Aylık RMD, elden çıkarma süresinin kareköküyle çarpılarak her bir gayrimenkul için bir RMD rakamı hesaplanır. Tüm varlıklar için hesaplanan Riske Maruz Değerler, Fon Portföy Değerinden çıkarılarak "Likit Tutar"a ulaşılır. Bu hesaplama Fon'da bulunan tüm varlıklar dahil edilirken gayrimenkul harici varlıklar likit olarak kabul edilir ve bu varlıkların likidite oranı %100 olarak varsayılır. Likit tutarın Fon portföy değerine bölünmesi suretiyle Fon için bir "Likidite Oranı" hesaplanır.
--	--

	Likidite Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 3 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir. Karşı Taraf Riski Raporu'nda, Fon'un alacaklarının fon toplam değerine oranına yer verilir. Tek bir karşı taraftan olan ticari alacakların oranının kurum bazında fon toplam değerinin %20'sini aşmaması gerekmektedir. Karşı taraf riski kapsamında yapılan hesaplamalar 3 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Operasyonel Riskler: Şirket faaliyetleri içerisinde operasyonel risk unsuru yaratmış ve yaratması beklenen tüm konular başlıklar halinde listelenir. Bu listede operasyonel risklerin olma ihtimali ve riskin gerçekleşmesi durumunda etkileri de yer alır. Ayrıca riskin meydana gelmemesi için alınması gereken tedbirler de belirtilir. Söz konusu liste, Şirket çalışanlarına duyurulur ve yeni durumlara karşı devamlı güncellenir. Ayrıca operasyonel risk kapsamında, Şirket giderlerine yansıyan hatalı işlemlere ait veri tabanı da tutulmaktadır. Kur Riski: Fon portföyünde yabancı para cinsinden varlık ve borçların bulunması halinde, olası kur değişimlerinin portföyde yaratacağı etkiye dair senaryo analizleri gerçekleştirilecektir. Bu bağlamda standart şok yöntemi kullanılarak olası kayıp tutarları hesaplanacaktır. Kur riski kapsamında yapılan hesaplamalar 3 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır.
--	--

		Yoğunlaşma Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin tür bazında ve/veya lokasyon bazında yoğunlaşmaları hesaplanmaktadır. Bu bağlamda tür ve lokasyon bazında gayrimenkul toplam değerlerinin, toplam portföy değeri içerisindeki ağırlığı hesaplanmaktadır. Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %50'sinden fazla olursa Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Değerleme Riski: Gayrimenkul değerinin, değerlendirme raporu ile tespit edilen değerden önemli ölçüde farklı olduğunun düşünülmesi halinde durum acil olarak Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacak ve gerekli görülmesi halinde farklı bir değer tespiti yaptırılacaktır. Kaldıraç Riski: Kaldıraç yaratan işlemler (ileri valörlü kira sertifikası alım satım) nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olmayan bir varlığın portföye dahil edilip edilmediğinin düzenli olarak kontrolü sağlanır. Tespit edilen hususlar aynı gün içinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde 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 ve Kurul'a bildirilir. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında, Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Portföy saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde Kurucu fon malvarlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder. Tasfiyenin sona ermesinden itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
--	--

Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve Fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin güncel bilgilere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.
---	---	---

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.

06/12/2021

İhraççı

Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.

Yetkilileri

Tuğçe ÇELİK YÜREK
Müdür Yrd.

Bahadır TONGUÇ
Genel Müdür