EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. KATILIM ŞEMSİYE FONU'NA BAĞLI EMLAK KATILIM PORTFÖY ÇOKLU VARLIK KATILIM FONU'NUN KATILMA PAYLARININ İHRACINA İLİŞKİN İZAHNAME

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 06.02.2026 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1083888 sicil numarası altında kaydedilerek 11.02.2026 tarih ve 11520 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Katılım Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu izahname hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Emlak Katılım Portföy Çoklu Varlık Katılım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu izahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07../10.../2026 tarihinde onaylanmıştır.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, izahnameye ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

İhraç edilecek katılma paylarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, Kurucu Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin adresli resmi internet sitesi (https://www.emlakkatilimportfoy.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. İzahnamenin nerede yayımlandığı hususunun tescili ve TTSG'de ilan tarihine ilişkin bilgiler yatırımcı bilgi formunda yer almaktadır.

Bu izahname katılma paylarının alım satımının yapıldığı ortamlarda, şemsiye fon içtüzüğü ve yatırımcı bilgi formu ile birlikte, talep edilmesi halinde ücretsiz olarak yatırımcılara verilir. Ayrıca, fonun bilgilendirme dokümanları ile finansal raporlarına fonun KAP sayfasından ulaşılabilir.

Bu izahnamede hüküm bulunmayan hallerde Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümler uygulanır.

T.C. EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Barbaros Mah. Begonya Sk. Nidakule Kuzey Ataşehir No:3 İç Kapı No:170 Kozyatağı V.D. No:

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 8
IV. FON PORTFÖYÜNÜN SAKLANMASI VE FON MALVARLIĞININ AYRILIĞI 10
V. FON BİRİM PAY DEĞERİNİN, FON TOPLAM DEĞERİNİN VE FON PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENME ESASLARI 10
VI. KATILMA PAYLARININ ALIM SATIM ESASLARI 11
VII. FON MALVARLIĞINDAN KARŞILANACAK HARCAMALAR VE KURUCU'NUN KARŞILADIĞI GİDERLER: 12
VIII. VERGİLENDİRME ESASLARI 14
IX. FONA İLİŞKİN KAMUYU AYDINLATMA ESASLARI 14
X. FON'UN SONA ERMESİ VE FON VARLIĞININ TASFİYESİ 14
XI. KATILMA PAYI SAHİPLERİNİN HAKLARI 14
XII. FON PORTFÖYÜNÜN OLUŞTURULMASI VE HALKA ARZ 15

T.C.
EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ
Barbaros Mah. Begonya Sk. Nidakule Kuzey Ataşehir
No:3 İç Kapı No:170 A... İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No...

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 Çoklu Varlık 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.
Danışma Komitesi	Katılım Finans İlke ve Prensipleri kapsamında, Fon Portföyüne dahil edilecek varlık ve işlem türleri hakkında icazet/uygunluk veren Komite.
İcazet Belgesi	Fon'un kuruluş, işleyiş, sunduğu ürün ve hizmetlerin Katılım/Faizsiz İlke ve Esaslarına uygun olarak yapılandırıldığına ilişkin Danışma Komitesi tarafından verilen uygunluk belgesi
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.
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.

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan, katılma payları Şemsiye Fon'a bağlı olarak ihraç edilen ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır.

Katılım Finans ilke ve esaslarına uygunluk Danışma Komitesi'nce gözetilir. Danışma Komitesi'nin kimlerden oluştuğu, çalışma ilkeleri ve buna ilişkin diğer bilgiler Fonun KAP sayfasında ilan edilmektedir.

1.1. Fona İlişkin Genel Bilgiler

Fon'un	
Unvanı:	**Emlak Katılım Portföy Çoklu Varlık 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	**Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.**
Yetki Belgesi:	**Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 16.12.2025 No: PYŞ/PY.80-YD.41/2285**
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	**Misyon Yatırım Bankası A.Ş.**
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	**Tarih: 31.05.2024 No: 28/773**

1.2.2. İletişim Bilgileri

Kurucu ve Yönetici Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2026

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sk. No:3 İç Kapı No:170 Ataşehir/İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No:

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Merkez adresi ve internet sitesi:	**Barbaros Mah. Begonya Sok. Nidakule Kuzey Ataşehir No: 3 İç Kapı No:170 Ataşehir/İstanbul https://www.emlakkatilimportfoy.com.tr**
Telefon numarası:	**0216 222 21 62**
Portföy Saklayıcısı Misyon Yatırım Bankası A.Ş.'nin	
Merkez adresi ve internet sitesi:	**Esentepe Mah. Kırgülü Sk. Dış Kapı No:4 Metrocity İş Merkezi D blok İç Kapı No:29 Şişli/İstanbul https://www.misyon.com**
Telefon numarası:	**0212 272 54 11**

II. 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: Fon; portföy sınırlamaları itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 6. maddesi çerçevesinde portföyünün tamamı devamlı olarak, kira sertifikaları, katılma hesapları, ortaklık payları, altın ve diğer kıymetli madenler ile Kurulca uygun görülen diğer faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan "Katılım Fonu" statüsündedir.

Fon beklenen getiriyi 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.

Fon'un yatırım stratejisi çerçevesinde, katılım/faizsiz finans ilke ve esaslarına uygun para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yaparak orta ve uzun vadede TL bazında getiri sağlamayı amaçlar. Fon portföyü, mevzuatın belirlediği sınırlar çerçevesinde; makroekonomik veriler, istatistiksel analizler, piyasa koşulları ve risk-getiri beklentileri dikkate alınarak çoklu varlık yaklaşımı ile yönetilir. Stratejik ve taktiksel varlık dağılımının aktif biçimde yönetilmesi suretiyle portföy çeşitliliği sağlanır. Fon, bu hedef doğrultusunda hem yurt içi hem yurt dışı piyasalarda yatırım yapabilir.

Fon portföyüne dâhil edilen yabancı para ve sermaye piyasası araçlarının (Türkiye'de kurulan ve unvanında "Yabancı" ibaresi geçen yatırım fonları da dâhil) değeri fon toplam değerinin %80'i ve fazlası olamaz. Ayrıca, fon portföyüne dâhil edilen yerli ve yabancı ihraççıların döviz cinsinden ihraç edilmiş para ve sermaye piyasası araçları (Türkiye'de kurulan ve unvanında "Döviz" ibaresi geçen yatırım fonları da dâhil) fon toplam değerinin devamlı olarak %80'i ve fazlası olamaz.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya S... Kuzey Ataşehir
No:3 İç Kapı No:170 ... İSTANBUL
Kozyatağı V.D. ...

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Fon portföyüne dahil edilen yatırımlar ile gerçekleştirilecek işlemlerde uluslararası katılım/faizsiz finans ilkelerine uyum gözetilir. Fon portföyünün katılım/faizsiz finans ilkelerine uygunluğunun gözetimi, Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Danışma Komitesi'nden alınacak İcazet Belgesi ile sağlanacaktır.

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 %**
BIST Katılım Endekslerine Dâhil Yurtiçi Ortaklık Payları	0	100
Danışma Komitesinin İcazet Verdiği Endekslerde Yer Alan Yabancı Ortaklık Payları	0	70
Yerli Kamu ve Özel Sektör Kira Sertifikaları (TL)	0	100
Yerli Kamu ve Özel Sektör Kira Sertifikaları (Döviz)	0	80
Yabancı Kamu ve Özel Sektör Kira Sertifikaları	0	70
Altın ve Diğer Kıymetli Madenler ile Bu Madenlere Dayalı Para ve Sermaye Piyasası Araçları (TL, Döviz)	0	80
Katılma Hesabı (TL, Döviz, Kıymetli Maden)*	0	25
BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı İşlemleri	0	100
Varlık ve/veya İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
Varlığa ve/veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	0	20
Gelire Endeksli Senetler ve/veya Gelir Ortaklığı Senetleri (TL, Döviz)	0	20
Gayrimenkul Sertifikaları	0	20
Türkiye'de Kurulu ve Katılım Esaslarına Uygun Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları**	0	100
Katılım Esaslarına Uygun Yatırım Fonu Katılma Payları (Serbest Fonlar dahil), Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları***, Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payları***, Yabancı Yatırım Fonu Katılma Payları, Yabancı Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları****	0	20
Vaad Sözleşmeleri*****	0	10
Murabaha İşlemleri	0	10

** Tek bir bankada değerlendirilebilecek katılma hesabının tutarı fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.*

*** Türkiye'de kurulu tek bir borsa yatırım fonunun katılma paylarına yapılan yatırım tutarı fon portföyünün %20'sini geçemez. Borsa Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.2)'nin 5. maddesinin dördüncü fıkrasının (a) bendi kapsamında belirli bir varlık grubundan oluşan endeksi takip etmek üzere kurulan borsa yatırım fonlarının katılma paylarına yapılan yatırım ilgili varlık grubu için belirlenen yatırım sınırlamaları hesaplamalarına dahil edilir.*

**** Tek bir gayrimenkul yatırım fonuna ve girişim sermayesi yatırım fonuna yapılan yatırım tutarı, fon toplam değerinin %4'ünü geçemez.*

***** Tek bir yatırım fonunun, yabancı borsalarda işlem gören borsa yatırım fonunun ve yabancı yatırım fonunun katılma paylarına yapılan yatırım tutarı fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.*

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sk. No:3 İç Kapı No:170 Ataşehir/İstanbul Ataşehir V.D. No:

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

***** *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 Karşılaştırma Ölçütü: %50 BIST Katılım 30 Getiri Endeksi + %50 BIST-KYD 1 Aylık Kar Payı USD Endeksi olarak belirlenmiştir.

Karşılaştırma ölçütünde yer alan yabancı para cinsinden hesaplanan endeks, TCMB tarafından saat 15:30'da açıklanan günlük USD/TL döviz alış kuru kullanılarak TL'ye çevrilmektedir.

2.4. Portföye katılım finans ilke ve esaslarına uygun olması kaydı ile; riskten korunma ve/veya yatırım amacıyla fonun türüne ve yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde faiz içermeyen, tezgâhüstü (OTC) piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkını içeren vaad sözleşmeleri ve ileri valörlü kira sertifikaları dâhil edilebilir. Katılım esaslı işlemlerin pozisyonlarının hesaplanmasında, Rehber'in "Fon Türlerine İlişkin Kontrol" başlığında yer alan sınırlamalara uyulur.

Nakit ihtiyacı duyan fonun, ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak için borsa dışında veya Taahhütlü 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.

2.5. Portföye borsa dışından tek taraflı bağlayıcı vaad sözleşmeleri dahil edilebilir. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne 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 sözleşmelerinin 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 değerlenmesi zorunludur.

Vaad Sözleşmesinin 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.

Vaad sözleşmelerinin olası karşı tarafları ile söz konusu tarafların derecelendirme notlarına ilişkin bilgiler yatırım fonunun KAP sayfasında açıklanır ve açıklanan bilgilerde değişiklik meydana gelmesi durumunda KAP'ta yapılan bir önceki açıklama güncellenir. Vaad tutarı, [illegible] oranı ve vadesine ilişkin bilgilere aylık dönemler itibariyle hazırlanan portföy dağılım raporlarında yer

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

Borsa dışı sözleşmelerin adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi 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 ve katılım esaslarına uygun olmak koşuluyla fon hesabına faizsiz finansman sağlanabilir veya murabaha işlemi yapılabilir. Bu takdirde finansmanın/murabaha işleminin tutarı, kâr payı 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, katılım finans ilkelerine uygun yatırım fonu katılma payları, borsa yatırım fonu katılma payları ve yabancı ortaklık paylarına, altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı olarak ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına yer verilebilir. Portföye dahil edilecek olan yabancı yatırım araçları ile ilgili herhangi bir ülke sınırlaması bulunmamaktadır. Yabancı ortaklık payları, yatırım fonu katılma payları ve borsa yatırım fonu katılma paylarının faizsiz/katılım finans ilkelerine uygunluğu onaylanmış olan endekslerde yer alması ve/veya faizsiz/katılım finans ilkelerine uygunluğu hakkında Danışma Komitesi'nce icazet verilmesi gereklidir.

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, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövize endeksli finansal araçlara dayalı vaad sözleşmelerine ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, kâr payı oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Kıymetli Madenler Fiyat Riski: Fon portföyüne altın ve/veya diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları dahil edilmesi halinde, bunların fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

b- Kâr Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kâr payı olanağı sağlayan bankacılık ürünleri dahil edilmesi halinde, beklenen kâr payı miktarında piyasalarda meydana gelebilecek değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade etmektedir.

c- 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.

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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 olasılığını ifade etmektedir.

d- Kira Sertifikası Fiyat Riski: Fon portföyüne kira sertifikası dahil edilmesi halinde, kira sertifikalarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün 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 dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

4) Katılım Esaslı İşlem Riski: Fon portföyüne ileri valörlü kira sertifikaları dahil edilmesi halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun 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 halka arz edildiği/katılma paylarının satıldığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklerden 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) Katılım/Faizsiz Finans İlke ve Esaslarına Uyum Riski: Fon'un tabi olduğu uluslararası **Katılım/Faizsiz Finans İlke ve Esaslarına** uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

3.2. Fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fonun KAP sayfasında (www.kap.org.tr) yer verilmektedir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 23.10.2026

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.S.

Barbaros Mah. Begonya ... Üsküdar/İSTANBUL ... Kızıltoprak V.D. ... 78

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3.3. Katılım Esaslı İşlemler

Fon portföyüne katılım esaslı işlemlerden ileri valörlü kira sertifikası işlemleri ile ileri valörlü altın ve diğer kıymetli maden (gümüş, platin, paladyum) işlemleri dâhil edilebilir.

3.4. Katılım esaslı işlemlerden kaynaklanan riskin ölçümünde Rehber'de belirlenen esaslar çerçevesinde Göreli Riske Maruz Değer yöntemi kullanılacaktır. Fon'un riske maruz değeri fon toplam değerinin iki katını aşamaz.

3.5. Riske maruz değer hesaplamalarında referans portföy karşılaştırma ölçütüdür

3.6. Katılım esaslı işlemlere ilişkin olarak araç bazında ayrı ayrı hesaplanan pozisyonların mutlak değerlerinin toplanması (sum of notionals) suretiyle ulaşılan toplam pozisyonun fon toplam değerine oranı en fazla %100 olabilir.

IV. FON PORTFÖYÜNÜN SAKLANMASI VE FON MALVARLIĞININ AYRILIĞI

4.1. Fon portföyünde yer alan ve saklamaya konu olabilecek varlıklar Kurulun portföy saklama hizmetine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

4.2. Fon'un malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon'un malvarlığı, fon hesabına olması şartıyla finansman kullanmak, tek taraflı vaad yöntemiyle yapılan türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan katılım/faizsiz finans ilke ve esaslarına uygun benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucunun ve Portföy Saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

V. FON BİRİM PAY DEĞERİNİN, FON TOPLAM DEĞERİNİN VE FON PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENME ESASLARI

5.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Finansal Raporlama Tebliği ve Rehber'de belirlenen esaslar ile Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin "Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlık ve İşlemlerin Değerleme Esasları Yönergesi" hükümleri çerçevesinde hesaplanan değerlerinin toplamıdır. "Fon Toplam Değeri" ise, Fon Portföy Değerine varsa diğer varlıkların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle hesaplanır.

5.2. Fon'un birim pay değeri, fon toplam değerinin fon toplam pay sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Bu değer her iş günü sonu itibariyle Finansal Raporlama Tebliği'nde belirlenen ilkeler çerçevesinde hesaplanır ve katılma paylarının alım-satım yerlerinde ilan edilir.

5.3. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, şirketin mali durumunu etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, değerleme esaslarının tespiti hususunda 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 değerleme esasları, Fon'un KAP (www.kap.org.tr) sayfasında yer almaktadır.

EMEAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sk. ... Ataşehir
... İstanbul
Kozyatağı V.D. ...
Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

TEFAS Uygulama Esasları kapsamında TEFAS üzerinden gerçekleşen işlemler için asgari alım/satım tutarı ayrıca belirlenmektedir.

6.1. Katılma Payı Alım Esasları

Yatırımcıların BIST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'a kadar verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

BIST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'dan sonra iletilen talimatlar ise, ilk pay fiyatı hesaplamasından sonra verilmiş olarak kabul edilir ve izleyen hesaplamada bulunan pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

BIST Pay Piyasası'nın kapalı olduğu günlerde iletilen talimatlar, izleyen ilk iş günü yapılacak ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

6.2. Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları pay sayısı ya da tutar olarak verilebilir. Kurucu, talimatın pay sayısı olarak verilmesi halinde, alış işlemine uygulanacak fiyatın kesin olarak bilinmemesi nedeniyle, katılma payı bedellerini en son ilan edilen satış fiyatına %20 ilave marj uygulayarak tahsil edebilir. Ayrıca, katılma payı bedellerini işlem günü tahsil etmek üzere en son ilan edilen fiyata marj uygulanmak suretiyle bulunan tutara eş değer kıymeti teminat olarak kabul edebilir. Talimatın tutar olarak verilmesi halinde ise belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen pay sayısı fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

TEFAS üzerinden gerçekleştirilecek işlemlerde, fonlar için alım talimatları pay sayısı ya da tutar olarak verilebilir. Dağıtıcı, talimatın pay sayısı olarak verilmesi halinde, alış işlemine uygulanacak fiyatın kesin olarak bilinmemesi nedeniyle, katılma payı bedellerini en son ilan edilen satış fiyatına %20 ilave marj uygulayarak tahsil edebilir. Ayrıca katılma payı bedellerini işlem günü tahsil etmek üzere en son ilan edilen fiyata marj uygulanmak suretiyle bulunan tutara eş değer kıymet teminat olarak kabul edebilir.

Talimatın tutar olarak verilmesi halinde ise, en son ilan edilen katılma payı satış fiyatından %20 marj düşülerek belirlenecek fiyat üzerinden talimat verilen tutara denk gelen katılma payı sayısı TEFAS'ta eşleştirilir. Nihai katılma payı adedi fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Tahsil edilen tutara eş değer adedin üstünde verilen katılma payı alım talimatları iptal edilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar o gün için yatırımcı adına nemalandırılmadan blokeye alınmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

BIST Pay Piyasası'nın yarım gün açık olduğu ve hisse takasının gerçekleşmediği günlere denk gelen talimatların gerçekleştirilmesi hisse takasının gerçekleştiği ilk iş gününde yapılır.

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

6.3. Katılma Payı Satım Esasları

Yatırımcıların BIST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'a kadar verdikleri katılma payı satım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

BIST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'dan sonra iletilen talimatlar ise, ilk fiyat hesaplanmasından sonra verilmiş olarak kabul edilir ve izleyen hesaplamada bulunan pay fiyatı üzerinden yerine getirilir.

BIST Pay Piyasası'nın kapalı olduğu günlerde iletilen talimatlar izleyen ilk iş günü yapılacak ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

6.4.Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

Katılma payı bedelleri; iade talimatının, BIST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'a kadar verilmesi halinde, talimatın verilmesini takip eden ikinci işlem gününde, iade talimatının BİST Pay Piyasası'nın açık olduğu günlerde saat 13:30'dan sonra verilmesi halinde ise, talimatın verilmesini takip eden üçüncü işlem gününde yatırımcılara ödenir.

BIST Pay Piyasası'nın yarım gün açık olduğu ve hisse takasının gerçekleşmediği günlere denk gelen talimatların gerçekleştirilmesi hisse takasının gerçekleştiği ilk iş gününde yapılır.

6.5. Alım Satıma Aracılık Eden Kuruluşlar ve Alım Satım Yerleri:

Katılma paylarının alım ve satımı kurucunun yanı sıra TEFAS'a üye olan fon dağıtım kuruluşları aracılığıyla da yapılır. Üye kuruluşlara aşağıda yer alan linkten ulaşılması mümkündür.

https://www.takasbank.com.tr/tr/kaynaklar/tefas-uyesi-kurumlar

Kurucu ile aktif pazarlama ve dağıtım sözleşmesi imzalamış olan kurumların unvanı ve iletişim bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Unvan	İletişim Bilgileri
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul

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) Alınan faizsiz finansman 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,

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sk. ... Ataşehir
No:3 İç Kapı No:170 ... İSTANBUL

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

9) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fonun toplam değeri üzerinden hesaplanacak Kurul ücreti,
10) Karşılaştırma ölçütü 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 gideri,
16) Serbest fonlar ile fon bilgilendirme dokümanları ve diğer yasal dokümanları çerçevesinde performans ücretini katılma payı sahiplerinden tahsil eden gayrimenkul ve/veya girişim sermayesi yatırım fonlarının portföye dahil edilmesi halinde bu fonlar için ödenecek performans ücretleri,
17) Fonun faizsiz/katılım finans ilkelerine uygunluğunun tespiti için alınan danışmanlık ve icazet belgesi giderleri,
18) Murabaha işleminde ödenecek komisyonlar,
19) 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 %3,65 (Yüzdeüçvirgülaltmışbeş)'tir.

3, 6, 9 ve 12 aylık dönemlerin 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 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 kalınsa 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 %0,006849'sinden (Yüzbindealtıvirgülsekizyüzkırkdokuz) [yıllık yaklaşık %2,5 (Yüzdeikivirgülbeş)] 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.

Dağıtıcı ile kurucu arasında bir sözleşme olmaması durumunda Kurul tarafından belirlenen "genel komisyon oranı" uygulanır.

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.

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

VIII. VERGİLENDİRME ESASLARI

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

IX. FONA 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 resmî tatil gününe denk gelmesi halinde resmî 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 no'lu 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 kâr payı oranı ve vadesine ilişkin bilgilere ise aylık dönemler itibariyle 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 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 502 ilâ 514'üncü maddeleri hükümleri kıyasen uygulanır.

11.2. Fon'da oluşan kar, Fon'un bilgilendirme dokümanlarında belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma payının birim pay değerine yansır. Katılma payı sahipleri, payların [illegible]

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

sattıklarında, ellerinde tuttukları süre için fonda oluşan kardan 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 satıma 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.

09/09/2026

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Emin TAY
Direktör

Bora Buğra SÖZEREN
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Barbaros Mah. Begonya Sk. Nidakule Kuzey Ataşehir
No:3 İç Kapı No:170 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. No: 3341263978

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 23 Eylül 2026

Doğrulama Kodu: 73053785-6f94-493a-baac-11cff3f03ef1
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama