

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Esirgeyen ve Bağışlayan Allah’ın Adıyla”

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على رسولنا محمد و على آله و صحبه أجمعين

“Allah’a hamd; Peygamberimiz Hz. Muhammed’e (Aleyhisselam), Ehl-i Beytine ve Ashabına Salât ve Selâm olsun.”

Belge Numarası  
№ 2020/00014

Belge Tarihi  
16.07.2020

## İSFA İSLÂMİ FİNANS DANIŞMA KOMİTESİ İCAZET BELGESİ

### KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi sektöründe faaliyet gösteren Kızılay Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin, kurucusu ve yöneticisi olduğu Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun İçtüzük, İhraç Belgesi, ilgili mevzuat ve işbu İcazet Belgesi’nde yer verilen esaslar uyarınca Fon’un;

- 1) Katılım payları ihraç etmesi ve söz konusu katılım payları karşılığında, yatırımcılardan fon toplaması,
- 2) Topladığı fonları, İçtüzük, İhraç Belgesi, ilgili mevzuat ve işbu İcazet Belgesi’nde yer verilen esaslara uygun yatırımlarda değerlendirmesi,
- 3) Fon yönetimine ilişkin maliyetlerini karşılamak amacıyla Danışma Komitesi’nce onaylanan İslâmî finans esaslarına uygun yollarla faizsiz finansman sağlaması,
- 4) Yatırımlar sonucunda oluşan fon varlıklarını katılım sigortacılığı faaliyeti yürüten katılım sigortası şirketlerinin veya katılım sigortacılığı uygulaması geliştiren sigorta şirketlerinin güvencelerinden yararlanarak teminat altına alması,
- 5) İlgili Fon belgelerinde açıklandığı üzere, sağladığı yönetim hizmeti karşılığında, ücretini belirli bir yüzdelik dilimle oransal olarak alması,
- 6) İlgili Fon belgelerinde açıklandığı üzere, beklenenin üzerinde yönetim performansı göstermesi halinde, asıl ücretine ek olarak, belirli bir oranda veya tutarda performans ücreti veya prim alması,
- 7) Kızılay Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin danışmanlık hizmeti aldığı İSFA İslâmî Finans Danışma Komitesi tarafından İslâmî finans prensiplerine uygunluğu onaylanmış olan;
  - 7.1. Katılım bankalarında açılacak katılma hesapları,
  - 7.2. Katılım endeksine uygun hisse senetleri veya İSFA İslâmî Finans Danışma Komitesi tarafından onaylanan ve dönemsel gözden geçirmelerle güncellenen hisse senetleri veya endeksi,
  - 7.3. Türkiye’de veya yurt dışında ihraç edilen ve ihraç eden kuruluşun Danışma Komitesi tarafından onaylanmış faizsiz getiri veya yatırım araçları,
  - 7.4. Kurucusunun Danışma Komitesi tarafından onaylanmış faizsiz Yatırım Fonları ve Borsa Yatırım Fonları,
  - 7.5. İSFA İslâmî Finans Danışma Komitesi tarafından onaylanan diğer faizsiz yatırım araçları,

Esas alınmak suretiyle; işbu Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun, kurucusu ve yöneticisi olan, Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından İçtüzük, İhraç Belgesi ve ilgili mevzuat hükümleri ile işbu İcazet Belgesi’nde belirtilen ilkeler dikkate alınarak, yatırımcılar başta olmak üzere tüm tarafların hak ve çıkarlarını korumak adına mümkün olan en iyi gayreti gösterme prensibi çerçevesinde basiretli bir tüccar gibi yönetilmesi, ancak yatırımcılara herhangi bir kâr garantisi verilmemesi, İslâmî Finans prensipleri açısından uygundur.

Elbette her şeyin en doğrusunu Allah Teâlâ bilir.

Mehmet ODABAŞI  
İsfa Danışma Komitesi Üyesi

Prof. Dr. Osman GÜMAN  
İsfa Danışma Komitesi Üyesi

Prof. Dr. Soner DUMAN  
İsfa Danışma Komitesi Üyesi



Yasal Uyarı:

İsfa İcazet Belgesi

- 1) Yatırımcı konusunu eleştiren Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun İslâmî finans prensiplerine uygun olarak kurulduğuna ifade etmekte olup, Fon’a yatırım yapmak isteyen kişi ya da kuruluşların İcazet Belgesi’ndeki danışma komitelerinden de görüş almaları önerilir.
- 2) Adı geçen Fon’un kurucusu ve yöneticisi bulunan Kızılay Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin diğer ürün, hizmet ve faaliyetlerini kapsamaz. Çünkü bu Fon gerekse kurucusunun & yöneticisinin diğer ticari, finansal, hukuki vb. ilişkileri tabii olarak hiçbir edim, ödeme ve/veya herhangi bir taahhüdünü/performansını garanti etmez.
- 3) Kurucusunun & yöneticisinin İhraç ettiği katılma payları karşılığında yatırımcılardan topladığı katılım paylarını Fon İçtüzük ve İhraç Belgesinde ve ilgili mevzuatta belirtildiği şekilde yatırıma yönlendireceğini veya yapılacak yatırımların yasal anlamda en korunmalı, ekonomik anlamda en yüksek getirili gayrimenkul ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşacağını garanti etmez.
- 4) İsfa İslâmî Finans Danışma Komitesi ile Fon’un kurucusu & yöneticisi arasındaki aklî ilişkilerin devanına bağlı olarak, dışarıya karşı tartışılabilir ve 1 (bir) yıl süreyle geçerlidir. Süre sonunda, adı geçen taraflar arasındaki aklî ilişkilerin devanına ve Fon’un kurucusu ve yöneticisi tarafından Fon yatırımlarına ilişkin olarak sağlanan bilgilerin bazında İslâmî finans prensiplerine ve işbu İcazet Belgesi’ndeki hükümlere uygunlukla sınırlı olarak yapılacak değerlendirme sonucuna göre İcazet Belgesi’nin geçerlilik süresi İsfa İslâmî Finans Danışma Komitesi tarafından 1 (bir) yıl süreyle uzatılabilir.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاريخ الوثيقة:

16/07/2020

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على رسولنا محمد وعلى آله و صحبه أجمعين

رقم الوثيقة:

№ 2020/00014

اللجنة الاستشارية التابعة لشركة ISFA للاستشارات الشرعية  
وثيقة الإجازة

شركة الهلال الأحمر KIZILAY لإدارة المحافظ (صناديق العقارات ورأس المال الاستثماري)  
صندوق الاستثمار العقاري الأول

شركة الهلال الأحمر التركي KIZILAY لإدارة المحافظ تعمل في قطاع إدارة محافظ العقارات ورأس المال الاستثماري، وهي مؤسسة ومديرة صندوق الاستثمار العقاري الأول، ووفقاً لقواعد الإجراءات وشهادة الإصدار والتشريعات ذات الصلة والمبادئ المنصوص عليها في هذه الإجازة، فإنه يجوز لهذه الشركة خلال إدارتها للصندوق ما يلي:

- إصدار حصص المشاركة وتجميع الأموال من المستثمرين مقابل هذه الحصص.
- تنمية الأموال المحصلة في الاستثمارات وفقاً للنظام الداخلي وشهادة الإصدار والتشريعات ذات الصلة والمبادئ المنصوص عليها في هذه الإجازة،
- الحصول على تمويلات إسلامية المعتمدة من اللجنة الاستشارية وذلك لتغطية تكاليف إدارة الصندوق.
- التأمين على أصول الصندوق بواسطة شركات التأمين الإسلامي،
- أخذ أجرة نسبية مقابل تقديم خدمة الإدارة، وهذه النسبة موضحة في مستندات الصندوق ذات الصلة،
- أخذ الحوافز (نسبياً أو مقطوعاً) بالإضافة إلى الأجرة الأصلية، في حالة حسن أدائها، وقيامها بخدمة الإدارة بالمستوى الأعلى من المتوقع، وهي موضحة في وثائق الصندوق ذات الصلة،
- استثمار وتنمية الأصول عن طريق المعاملات، والأدوات الإسلامية المشار إليها أدناه، والتي تمت الموافقة عليها من قبل اللجنة الاستشارية التابعة لشركة ISFA التي تقدم خدمات استشارية لشركة الهلال الأحمر KIZILAY لإدارة المحافظ:

7.1 فتح الحسابات الاستثمارية في البنوك التشاركية،  
7.2 بيع وشراء أسهم الشركات التي تدرج تحت قائمة مؤشر الأسهم التشاركي، أو التي وافقت على بيع وشرائها اللجنة الاستشارية ISFA بمراجعات دورية،  
7.3 بيع وشراء أدوات التمويل والاستثمار الإسلامية المصدرة في تركيا أو خارجها والمعتمدة من اللجنة الاستشارية للجهة المصدرة،  
7.4 تنمية الأموال في صناديق الاستثمار الإسلامية المعتمدة من قبل اللجنة الاستشارية للجهة المؤسسة للصندوق،  
7.5 استثمار الأموال في أدوات الاستثمار الأخرى المعتمدة من قبل اللجنة الاستشارية ISFA.

يجب على شركة الهلال الأحمر KIZILAY لإدارة المحافظ (صناديق العقارات ورأس المال الاستثماري)، مؤسسة ومديرة صندوق الاستثمار العقاري الأول، أن تلتزم ككناجر حكيم بصير أحكام النظام الداخلي، وشهادة الإصدار، والتشريعات ذات الصلة، والمبادئ المنصوص عليها في وثيقة الإجازة، لحماية حقوق ومصالح جميع الأطراف، وخاصة المستثمرين، ويجب عليها أن لا تضمن ربحاً مقطوعاً للمستثمرين.



أ.د. سوبر دومان

عضو اللجنة الاستشارية

أ.د. عثمان جومان

عضو اللجنة الاستشارية

الشيخ محمد أوداباشي

عضو اللجنة الاستشارية

تحذير قانوني:  
وثيقة الإجازة هذه:

- نص فقط على أن صندوق استثمار رأس المال الاستثماري الأول، الذي يشكل موضوعه، قد تم إنشاؤه وفقاً لسائد السور الإسلامي، ويوصى بأن يستثمر الأفراد أو المنظمات الذين يرغبون في الاستثمار في الصندوق أيضاً لجانهم الاستشارية.
- لا تشمل السمات والتمهينات والأنشطة الأخرى الخاصة بـ A.S. Kizilay Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi، وتوسيع ومدير الصندوق المذكور أعلاه. كل من هذا الصندوق ومؤسس ومدير الأعمال التجارية والنالية والقانونية الأخرى، إلخ لا تضمن أي أداء أو دفع و / أو الترام / أداء بموجب علاقتها.
- لا تضمن أن المؤسس والمدير سيجوز حصص المشاركة المحصلة من المستثمرين مقابل الأسهم الصادرة عنهم، كما هو مبين في قواعد الصندوق ووثيقة الإصدار والمراجعات ذات الصلة، أو أن الاستثمارات التي سيتم القيام بها ستختلف من العقارات والأموال وأسواق رأس المال الأكثر حماية قانونياً والأكثر ربحية من الناحية الاقتصادية.
- اعتماداً على استمرار العلاقة التعاقدية بين اللجنة الاستشارية ISFA ومؤسس ومدير الصندوق، تكون صالحة لمدة عام واحد من تاريخ الإصدار. في نهاية المدة، تستند فترة صلاحية وثيقة الإجازة إلى استمرار العلاقة التعاقدية بين الأطراف المذكورة أعلاه واستناداً إلى المعلومات التي سيقدمها المؤسس ومدير الصندوق فيما يتعلق باستثمارات الصندوق، وفقاً لسائد النالية الإسلامية ووفقاً لأحكام وثيقة الإجازة هذه، يمكن تديدها لمدة عام واحد من قبل اللجنة الاستشارية ISFA. الله أعلم.