

**Tarih:** 01.01.2026  
**Sayı:** 01

**Belge No:** 19.05-2026

## **Tera Portföy Yönetimi A.Ş.**

### **“Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu”**

### **Hakkında İKTİSAT Danışma Komitesi Fikhi Görüşü**

Bu belge Tera Portföy Yönetimi A.Ş.’nin “**Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**” bünyesinde yürüteceği faaliyetlere ilişkin olarak düzenlenmiştir. Buna göre:

1. Tera Portföy Yönetimi A.Ş.’nin “**Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu**” adında bir fon kurması,
2. Fon portföyünü, vekalet akdi temelinde, inançlı mülkiyet esaslarına göre İç tüzük ve İhraç sözleşmesinde belirtilen oran ve şartlarda Yönetim ve Performans Ücreti karşılığında yönetmesi,
3. Azami ölçüde gayrimenkul sektöründe, alım satım ve/veya kiralama yöntemiyle değerlendirip kazanç sağlamak amacıyla, her biri eşit değerde Katılma Payları (Ortaklık Belgeleri) ihraç edip bu yolla yatırım cılarından ortaklık (müşareke) akdi temelinde sermaye toplaması,
4. Katılma Payı satın alarak fona yatırım yapanları, aldıkları Katılma Paylarının Sayısı ve Güncel Değeri (Fon Birim Pay Değeri) oranında Fona ortak kaydetmesi,
5. Katılımcılara hiçbir şekilde anapara ve getiri garantisi vermemesi,
6. Fonu işletirken faiz, kumar ve diğer haram nitelikli her türlü işlemde kesinlikle kaçınması,
7. Fonda biriken sermayeyi İslamî finans ilkelerine uygun olarak aşağıdaki yöntemlerden bir veya birkaçı ile değerlendirmesi:
  - a. Alım satım kârı yahut kira geliri elde etmek amacıyla (arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, depo, park, hastane gibi) her türlü gayrimenkulü kendisi veya menfaatini satın alıp-satması veya kiraya vermesi,
  - b. İslamî finansın ilkeleri ile şekil ve öz bakımından uyumlu Hisse senedi, Sukuk, Kira Sertifikası, Gayri Menkul Yatırım Sertifikası Fonlarının Katılma Payları gibi evraklar ile gelecekte çıkabilecek mevzuatın izin verdiği diğer faizsiz araçlara yatırması,
  - c. Katılım bankalarındaki Katılma hesaplarına yatırması,
8. İç tüzükte sehven yer verildiği düşünülen: (Örnek: (m.4.4.) “...türev araç işlemleri...”, (m.5.11.1.) “...repo yapabilir...” vb.) özü itibariyle katılım finans esasları ile uyumlu olmayan yöntem ve enstrümanlara kesinlikle başvurulmaması ve SPK nezdinde gerekli girişimlerde bulunulup katılım esasları ile aykırılık teşkil eden madde ve unsurların en kısa sürede tashih ve tadil edilmesi kayıt ve ŞARTIYLA,
9. Fon portföyünde sadece riskten korunmak amacıyla: Forward, swap ve futuresden oluşan taraflardan en az birinin bağlayıcı olduğu vadeli işlem sözleşmelerine yer verilmesi,

*l*

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

Fıkhın konuya ilişkin esaslarına uygundur.

**Sonuç olarak;** Tera Portföy Yönetimi A.Ş.'nin "*Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu*" adlı bir fon kurması ve yukarıda belirtilen usul, şart ve kayıtlar çerçevesinde faaliyet yürütmesi fikhî açıdan bir mahzur içermemektedir.

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

**Not-2:** Bu belge; "*Tera Portföy Yönetimi A.Ş. Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu*"na ait olan ve adı geçen Fonun kullanımında uyulacak kuralları içeren, 30.12.2025'te KAP'ta yayınlanan İç tüzük ve İhraç Sözleşmesi esas alınarak hazırlanmıştır.

**Not-3:** Bu belgenin süresi 1 (Bir) yıldır. 01.01.2026 - 01.01.2027

## İKTİSAT DANIŞMA KOMİTESİ

Dr. Yahya ŞENOL

Üye

Dr. Fatih ORUM

Üye

Prof. Dr. Servet BAYINDIR

Başkan