

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU “QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU” KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 11/10/2018 tarih ve 50/1166 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 01 /11/2018 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No 127 A Blok Kat 11 Esentepe Şişli İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	17.08.2018 tarihli ve 2018/28 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	:	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde ve/veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresiz
Fon Yöneticisinin Unvanı ve Adresi	:	Gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi: Unvanı: RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Merkez Adresi: Üniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer İstanbul’dur. İnternet Sitesi: www.re-pie.com Portföyün para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi: Unvanı: Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. Merkez Adresi: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No 127 A Blok Kat 11 Esentepe Şişli İstanbul

		İnternet Sitesi: www.qinvestportfoy.com
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Unvanı: Türkiye İş Bankası A.Ş. Merkez Adresi: İş Kuleleri 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul İnternet Sitesi: www.isbank.com.tr
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon'un gayrimenkul yatırımlarından sorumlu portföy yönetim şirketi RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olup, tüm gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, ve tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları söz konusu şirket nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir. Gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları gibi gayrimenkul yatırımları kapsamında değerlendirilen finansal araçlar da dahil olmak üzere Fon portföyündeki tüm para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi ise Kurucu bünyesinde çalışan aşağıdaki portföy yöneticileri tarafından gerçekleştirilecektir. Portföy Yöneticileri: Buğra BİLGİ (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi) Maruf CEYLAN (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi		Can GÜÇLÜ - Yönetim Kurulu Başkanı Ataf AHMED - Yönetim Kurulu Başkan Vekili Murat VANLI - Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi: Mehmet Emre ÇAMLİBEL - RE-PIE GGSPYŞ Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi) Özgeçmiş: Dr. Çamlıbel, Türkiye'de kurulan ilk gayrimenkul portföy yönetim şirketi Re-Pie'nin kurucu ortağıdır. Re-Pie bugüne kadar Türkiye'de 1 milyar USD'ye kadar olan gayrimenkul fonlarını yönetmek üzere SPK'dan izin almıştır. Re-Pie'den önce 2008-2016 yılları arasında Soyak Holding CEO'luğu görevini yürüten Dr. Camlibel, Soyak Holding'de 20 yıllık mesleki kariyerinde 1,500 kişiye istihdam sağlanarak 1,5 milyar ABD doları değerinde dört farklı sektörde 15 şirketin temsilciliğini yürüttü ve üst düzey yönetim ve yatırım tecrübesine sahip oldu. 20.000 konutun ve 100.000 m2'den daha fazla ticari kiralanabilir alanın geliştirmesinde bulundu. Bu süre zarfında Soyak, 160 MW enerji üretim yatırımları gerçekleştirdi ve

çoğunlukla yenilenebilir enerji olmak üzere 340 MW'lık enerji yatırımları planladı.

Ayrıca, gayrimenkul sektörü başta olmak üzere GYODER ve ULI gibi birçok önde gelen STK'ya aktif olarak katılmakta ve ilgili çalışmaları desteklemektedir. Ayrıca Rusya ve İtalya olmak üzere uluslararası şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.

2008 yılından bu yana Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Bahçeşehir Üniversiteleri olmak üzere Türkiye'nin en iyi üniversitelerinde ders vermektedir. Ayrıca, misafir öğretim görevlisi olarak MIT, Columbia, Berkeley, ETH ve UTSA gibi dünyanın önde gelen üniversitelerinde konferans ve dersler vermektedir.

Mehmet Ali ERGİN - RE-PIE GGSPYŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)

Özgeçmiş:

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı Vekili olan Sn. Mehmet Ali ERGİN 2008 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde yüksek lisans eğitimine başlamış olup tez çalışmasını yürütmektedir.

Ergin yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası bulunan Ergin, 220.000 m2 ticari gayrimenkul, 600.000 m2 konut ve 6 milyon m2 arazi geliştirme projelerini yönetmiştir. Türkiye'nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir. Mehmet Ali Ergin halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. KONUTDER ve GYODER üyesi geliştiricileri ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.

Alim TELCİ - RE-PIE GGSPYŞ Genel Müdürü (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibidir.)

2019 yılı Mart ayından beri Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Alim Telci Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nü bitirdikten sonra The American University, Washington D.C. Kogod College of Business Administration'da Finans alanında MBA yapmıştır. Meslek hayatına 1993 yılında Bank Ekspres'te Yönetici Adayı olarak başlayan TELCİ, daha sonra Sabancı

Holding, Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş., UB Ulusal Yatırım ve Raymond James Securities’de Yönetici olarak çalışmıştır. Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’de Varlık Yönetimi Bölümünde Direktör ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’de Araştırma Bölümü’nde de Direktör olarak görev yapmış olan Alim Telci, 2007 – 2009 yılları arasında Unicorn Capital’de Araştırma Grup Başkanı, Genel Müdür Yardımcısı, Varlık Yönetimi Grup Başkanı, Stratejist ve Genel Müdür Vekili olarak birçok görev almıştır. Ocak – Haziran 2011 döneminde kısa bir süre Halk Yatırım Varlık Yönetimi Birimi’nde Direktör olarak görev aldıktan sonra Alim TELCİ, grup içinde yeni kurulan Halk Portföy Yönetimi A.Ş.’de Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış ve bu görevini şirketin Ocak 2019’da Ziraat Portföy tarafından satın alınmasına kadar sürdürmüştür. Alim TELCİ aynı zamanda Yeditepe Üniversitesi’nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak da dersler vermektedir.

Hasan Ozan YENİÇERİ – RE-PIE GGSPYŞ Genel Müdür Yardımcısı ((Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı sahibi.)

Özgeçmiş:

Boğaziçi Üniversitesi Matematik Bölümü’nden mezun olduktan sonra Coventry Üniversitesi’nde İşletme Mühendisliği yüksek lisansını 2006 yılında tamamlamıştır. İş hayatına Marsh Sigorta ve Reasürans Brokerliği’nde consumer projects bölümünde başlamış ve kurumsal müşteriler için markalı sigorta ürünlerinin geliştirilmesi ve bağımsız servis sağlayıcısı olarak sigorta operasyonlarının yürütülmesi konularından sorumlu olarak görev yapmıştır.

2008-2013 yılları arasında Ak Portföy Yönetimi A.Ş.’de Uluslararası Fonlar, İş Geliştirme, Satış ve Pazarlama bölümünde görev yapmış ve yurtdışında kurulu yatırım fonlarının idari yönetimi, dağıtım kanalları ve yatırımcılar ile ilişki yönetimi ve satış görüşmelerinin yapılması da dahil olmak üzere yerli ve yabancı fon satış ve pazarlama faaliyetlerini yürütmüştür. Daha sonra, 2017 yılına kadar QNB Finans Yatırım bünyesinde Uluslararası Kurumsal Satış bölümünde yerli portföy yönetim şirketleri başta olmak üzere kurumsal yatırımcılara sermaye piyasalarında aracılık hizmetlerinin satışının yanısıra nitelikli yatırımcılara özel sektör tahvil ihraçlarından da sorumlu olmuştur. 2018 yılına kadar gayrimenkul sektöründe kısa süreli kurumsal kiralama hizmeti sunmayı hedefleyen bir teknoloji şirketi olan Mormekan Teknoloji A.Ş.’de kurucu ortak olarak operasyonel altyapının geliştirilmesini yürütmüştür.

Murat VANLI - Kurucu Genel Müdürü (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)

Özgeçmiş:

1995 yılında First National Bank of Maryland Risk Yönetimi bölümünde finans kariyerine başlayan Murat Vanlı, 1998 ve 1999 yılları arasında Demir Yatırım Araştırma Bölümünde Araştırma Birim Yöneticiliği yapmış, sonrasında Demirbank Hazine ICM bölümünde çalışmıştır. 2001 yılında faaliyet iznini alan ERGO Portföy Yönetimi bünyesinde kuruluşundan itibaren yer alan Vanlı, 2008 yılında Genel Müdürlüğe yükselişinden önce Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Murat Vanlı, Boğaziçi Üniversitesi Kimya Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur ve Baltimore Üniversitesinden Finans Masterı derecesine sahiptir.

Serdar Necdet VATANSEVER - Kurucu Genel Müdür Yardımcısı (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)

Özgeçmiş:

2011 yılında QInvest Portföy Yönetimi bünyesinde Portföy Yönetimi Müdürü olarak katılan Serdar Vatansever, 2006-2011 yılları arasında Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde kıdemli portföy yöneticisi, öncesinde 2001-2005 yılları arasında Garanti Bankası Hazinesinde Trader ve 1999-2001 yılları arasında aynı bankanın Yatırım Bankacılığı bölümünde Uzman olarak görev yapmıştır. Robert Koleji ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olan Vatansever, Finans piyasalarında 19 yıllık deneyime sahiptir.

Ataf AHMED - Kurucu Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Özgeçmiş:

2010 yılında QInvest LLC'ye katılan Ataf Ahmed, QInvest Portföy'deki Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin yanı sıra, QInvest LLC'nin Varlık Yönetimi İşkolunun da başında bulunmaktadır. Öncesinde UBS Varlık Yönetimi Şirketinin Hedge Fon ekibinde Direktör olarak görev yapan Ahmed, bundan önce de Barclays Bank'ta Stratejik Varlık Dağılımı Takımının başında rol almıştır. Bir CFA charterholder olan Ataf Ahmed, aynı zamanda Cambridge Üniversitesi St. Edmunds Koleji'nden Fizik Doktorasına sahiptir.

Hassam Saeb ELMOATASSEM

Özgeçmiş:

2009 yılında QInvest LLC'ye katılan Hassam Saeb Elmoatassem, Varlık Yönetimi Yatırım Komitesi üyesidir. Öncesinde Yatırım danışmanlığı görevlerinde bulunmuştur. Londra Üniversitesi Politik Ekonomi mezunudur.

	Yatırım komitesi, üye sayısının salt çoğunluğunun katılımı ile toplanacak ve kararlar üye sayısının salt çoğunluğu ile alınacaktır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un amacı, kira getirili mülklere yatırım yaparak elde edilecek kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda getiri sağlamaktır. Buna ek olarak aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır. Fonun hedefi, katılma payı satışları neticesinde toplanacak anaparanın Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalaması oranında net getiri sağlamaktır. Bu hedefe ulaşmak için; yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. belirlenerek vergi ve amortisman analizleri yapılacaktır. Ayrıca, finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda ise nüfus dinamikleri, yatırım yapılacak gayrimenkullerin çevresindeki kamusal ve özel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizleri doğrultusunda fizibilite çalışmaları yürütülecektir. Yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması amacıyla, hizmet kalitesi (ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören markaların yer alması) muhafaza edilmek kaydıyla, kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı, daha yüksek doluluk oranları ve azalan birim maliyet işletme giderleri hedeflenmektedir. Kiralanacak bölümler, çevredeki diğer benzer gayrimenkuller ile en uygun rekabet ortamı yaratılacak şekilde kira karması oluşturularak yönetilecektir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	Fonun Yatırım Sınırlamaları: Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile; a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; kira getirili ticari gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

b) 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.

c) 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 verebilir.

ç) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

d) Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

e) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

f) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Fon toplam değeri esas alınmak üzere aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapılabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının payları*	80	100
Faizsiz finans ilkelerine uygunluğu Danışma Kurulu tarafından onaylanmış yerli ve yabancı Türk Lirası ve döviz cinsinden kira sertifikaları	0	20
Katılım (Faizsiz Finans) Esaslarına Uygun Yatırım Fonu katılma payları	0	20
Katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20

	Vaad sözleşmeleri	0	20
--	-------------------	---	----

* Aktif toplamının en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarına fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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 ve özel sektör borçlanma araçları alınamaz.

Fon portföyü, iş bu ihraç belgesinin I ve II numaralı eklerine göre Qinvest LLC ile Kurucu arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde oluşturulan “Danışma Kurulu” tarafından uygun görülen varlık ve işlemlerden oluşturulacaktır.

Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, fon toplam değerinin azami %50'si oranında katılım bankalarından olmak kaydıyla faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması durumunda faizsiz finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Bu kapsamda kullanılacak faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

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. Faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Kurucu ve/veya Yönetici Fon adına;

Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

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.

Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Fon tarafından yatırım yapılabilecek diğer gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin olarak; Kurucu ve yönetici veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde;

- Nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir,
- Borçlanma limitleri açtırabilir,
- Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir,
- Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir.

Bu ihraç belgesinde bahsi geçmeyen yatırım araçlarının fon portföyüne dahil edilmesinde Tebliğ’de belirtilen sınırlamalara uyulur.

Fon’un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

Finansman riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fonun planlanan yatırımlarını gerçekleştirememesi ve fon portföyünün zarara uğrama riskini ifade eder.

Likidite riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

Piyasa riski: Piyasa riski ile fon portföyündeki varlıkların değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir.

Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Kar payı oranı riski: Fon portföyüne (katılma hesabı gibi faizsiz finans ilkelerine uygun) kâra katılım olanağı sağlayan

bankacılık ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

b- Ortaklık Payı Fiyatı 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.

c- Döviz kuru riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi, yabancı para cinsinden yükümlülük altına girilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade eder.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak fonun tarafı olduğu mal ve hizmet alım veya satım sözleşmelerinde; karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde, faiz içermeyen, organize ve/veya tezgahüstü (OTC) piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkını içeren söz (vaad) ile dövizde dayalı forward gibi türev araçlar (vadeli işlem sözleşmeleri) dahil edilmesi, ileri valörlü kira sertifikası/sukuk ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun ve yatırım yapılan gayrimenkul yatırımlarının 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.

Yoğunlaşma Riski: Fonun tek bir gayrimenkule ya da aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapması halinde fon portföyündeki söz konusu varlığın değerinde ya da ödeme kabiliyetinde ortaya çıkacak riski ifade etmektedir.

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.

	Yasal Risk: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili Fon'a alım sonrasında mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde yer almaktadır. Değerleme riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder. Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tâbi olduğu ve Danışma Kurulu tarafından kontrol edilen uluslararası faizsiz finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden Danışma Kurulu'nca belirlenecek bir süre içerisinde çıkartılması riskidir.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. İç kontrol, risk yönetimi, teftiş, fon hizmet ve araştırma birimleri Kurucu nezdinde oluşturulmuştur. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu ve Yönetici, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet kuruluşu yönetim kurulu kararı ile belirler ve kararın bir örneğini Kurula gönderir. Değerleme hizmeti alınacak kuruluşun seçimi, en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. Belirlenen kuruluş ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: a) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, b) Fon portföyünün geliştirilmesi, c) Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,

	d) Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	Fon katılma payı fiyatı günlük olarak açıklanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak üçüncü kişiler arasında el değiştirme gerçekleştirilebilir ancak fona katılım ve fona iade işlemi gerçekleştirilemez. Fona katılma ve iade şekline ve tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir. 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.
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Günlük 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 ortaklıkların paylar haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemeleri esas alınarak 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 ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.

	Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 'dir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,002877'sinden (yüz binde iki virgöl sekiz yüz yetmiş yedi) [yıllık yaklaşık % 1,05 (yüzde bir virgöl sıfır beş)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve yöneticiye fondan ödenecektir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ve Yönetici'ye ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz: 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, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, 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, ğ) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, h) 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, ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, k) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

		n) Porföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, ö) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli, s) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri, ş) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler, t) Fon paylarının Borsa’da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler		Fon portföyündeki varlıkların Kurul’un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar		Fon’da oluşan kâr, içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon birim pay değerine yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon’a iade ettiklerinde, iadeye esas fon birim pay değerinin içerdiği Fon’da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun haricinde Yatırım Komitesi Kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Yatırım Komitesi, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağını karar almak suretiyle belirler. Söz konusu tarihleri karar almak suretiyle değiştirebilir. Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve bu tarihlerde yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar		Genel Esaslar: 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 satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Fon tutarını temsil eden 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. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

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 fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

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.

Katılma paylarının alım-satımı Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının Borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda Kurul 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.

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

Fona katılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talep toplama süresinin bitimini izleyen ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.

b) Katılma paylarının alım satımına konu edilecek fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplama ayını takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilir. Katılma payı alım satım işlemleri ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir.

c) Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fona katılma bedelleri, fona katılmaya esas olan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

ç) Yatırım Komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

Alım Talimatlarının Gerçekleştirilme Esasları

	Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
İlk Talep Toplama	İlk 3 Ay	İzleyen İlk İş günü
Fona Katılım I	1 Ocak - 31 Mart	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım II	1 Nisan - 30 Haziran	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım III	1 Temmuz - 30 Eylül	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım IV	1 Ekim - 31 Aralık	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım V**	1 Ocak-31 Aralık	5 iş günü içerisinde *

* Katılma payı alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değerinin açıklanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

** Kurucu yönetim kurulunun kararı çerçevesinde katılma payı alım satımına esas teşkil etmek üzere hesaplanan ara dönem fon birim pay değerinin açıklanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 1 yıllık süre içinde fona iade etmek isteyen yatırımcılardan iade için hesaplanan toplam katılma payı değerinin %10'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilir. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir olarak kaydedilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve 1 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

Öte yandan, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile çıkış komisyonu tahsil edilmeyebilir. Ancak söz konusu yetki katılma payı sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

b) Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu aracılığıyla satabilirler. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette satış talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve Kurucu'ya bildirir.

c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

ç) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, Haziran ve Aralık aylarını takip eden üçüncü ayın ilk iş gününe kadar yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı Haziran ayı için 31 Mart tarihine kadar, Aralık ayı için de 30 Eylül tarihine kadar kurucuya yazılı olarak talimat vermek zorundadır.

Yukarıda yer verilen hükümlerle bağlı olmadan, Tebliğ ve İçtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz.

Fon toplam değerinin %10'unu aşan iade talepleri, yukarıda yer verilen erteleme koşullarının sağlanması şartıyla, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak

dikkate alınır. Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %10'unu aşması halinde, halihazırda ertelenmiş olan taleplerin öncelikli karşılanması hususu saklı kalmak kaydıyla, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

d) Katılma payı alım satımına esas teşkil eden son fon birim pay değerini göz önünde bulundurarak, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, katılma paylarını takip eden değerlendirme periyodunun fon birim pay değeri üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fon birim pay değeri değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

e) Fon yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inançlı mülkiyet ve basiretli tüccar prensipleri gereğince tüm likidite imkânlarını kullanacaktır. Katılma payı iadeleri için likidite sağlamaya çalışılırken fonda kalan yatırımcıların değerlerinin korunması ve artırılması yönünde gayret gösterilecektir.

f) Fona pay iadesine esas olan fiyat raporları 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanacaktır.

Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

	Satım Talimatı Tarihi	Talimat Gerçekleşme(*)
Fona İade I (Haziran Dönemi)	1 Ocak - 31 Mart	1 Eylül'e kadar
Fona İade II (Aralık Dönemi)	1 Temmuz - 30 Eylül	1 Mart'a kadar

(*) 1 Eylül ve 1 Mart tarihlerinin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk işgününe kadar gerçekleştirilir.

Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerinden 5 iş günü önce gerçekleştirebilirler.

Haziran dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç 31 Mart tarihine kadar Aralık dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç 30 Eylül tarihine kadar gerçekleştirebilirler.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.

Fon' a 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, Kurula yapılacak bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Fon, dağıtılabılır kar olması halinde, her üç aylık dönemi (Mart, Haziran Eylül, Aralık) takip eden 10 iş günü içerisinde, yılda dört kez kar dağıtımı yapabilir. (Yatırım Komitesi'nin kar dağıtımına ilişkin karar alması koşuluyla) Performans Primi Kurucu ile Yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucu ve yönetici arasında paylaşılır. Yatırım Komitesi Kararı ile Kurucu ve Yönetici başarı primi tahakkukundan ve/veya tahsilatından feragat edebilir. Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. Performans ücretinin hesaplanmasına ilişkin esaslar ve örnekler Ek III'te yer almaktadır.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	Fon'dan karşılanan yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 'dir. 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 ilgili dönemin son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, fon toplam değerinin azami %50'si oranında katılım bankalarından olmak kaydıyla faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması durumunda faizsiz finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödeme tarihine 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 araç işlemleri yapılmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	: Katılma paylarının alım-satım işlemi Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi	Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren başlamak üzere ilk 1 yıl içinde fona iade edilmek istenirse %10 oranında çıkış komisyonu uygulanacaktır. Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik gereği emeklilik yatırım fonlarına giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	Fon süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin “ Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade edilebilecektir.
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)	Risk Yönetim Sistemi: Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler: Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemelen risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodalar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile verilir. Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 30/07/2018 tarih ve 2018/25 sayılı kararı ile kabul edilen Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdür ve İç kontrol Hizmet Birimi'ne ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Günlük ve haftalık rapor formadan da yine ilgili prosedür eklerinde tanımlanmıştır.

Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. 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 içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder.

Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:

Risk yönetim birimi Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur ve portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli fonun risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulaması ile sorumludur.

Risk Yönetim Birimi'nin görev, yetki ve sorumlulukları Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile kabul edilen "Risk Yönetim Prosedürü"nde yer almaktadır.

Likidite Riski Ölçüm:

Likidite riski likidite değeri ile ölçülmektedir. Buna göre;

i) Gayrimenkul yatırımlarının likidite risk değeri hesaplanırken, gayrimenkullerin konumları, (şehir merkezi, şehir dışı, ulaşım arterine yakın, ulaşım arterine uzak vb..) özellikleri (tek veya çok mülkiyetli, kiracılı, kiracısız vb) ve likiditasyon süreleri dikkate alınır.

Gayrimenkul likidite risk değeri hesaplanırken zorunlu likiditasyon koşullarının mevcut olduğu en kötü senaryo baz senaryo olarak kabul edilir.

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standartına göre; Likidite Risk Değer Aralığı 1 ila 4 (4 hariç) arasında olan gayrimenkul yatırımlarının likidite riski "düşük", 4 (4 dahil) ila 6 (6 hariç) arasında olanların "Orta", 6 (6 dahil) ila 7 (7 hariç) arasında olanların "Yüksek", 7 ve üstü olanların ise "Çok Yüksek" olarak belirlenmiştir.

Hesaplanan likidite risk değerleri portföydeki mevcut gayrimenkullerin yanı sıra, portföye alınması düşünülen gayrimenkuller içinde bir gösterge olmakta, alım kararlarında bir kriter olarak yatırım komitesi tarafından değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün ve tek bir gayrimenkulün "likidite risk değerleri" aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Portföyün Likidite Risk Değeri

= $\sum$ [Fon Toplam Değeri İçindeki Gayrimenkul Yatırımı Ağırlık * Tek Bir Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri]

Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri = (Kriter Ağırlık * Likidite Risk Değeri) / (Zorunlu Likidite Koşulu Aralığı)

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standardına göre gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün likidite risk değerinin 4'den, tek bir gayrimenkulün likidite risk değerinin ise 6'dan düşük olması hedeflenmektedir.

ii) Fonun likidite değeri hesaplanırken ise; fon toplam değerinin %10'u oranında fondan çıkış olacağı varsayımı altında, likiditesi yüksek yatırımların fondan net çıkışları karşılama oranı hesaplanmaktadır. Oranın 1'in üzerinde olması hedeflenmektedir.

Fonun Likidite Değeri: [Likit yatırımlar (nakit ve nakit benzeri değerler ile borsada işlem gören varlıklar) / Fondan çıkışlar]

Risk limitlerine uyulup uyulmadığı 3 ayda bir izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarındaki bir değişikliğin fonun likiditesini önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda likidite risk ölçümleri günlük hesaplanacaktır.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

Yoğunlaşma ve Karşı Taraf Riski Ölçüm:

Yoğunlaşma ve karşı taraf riski ölçümlerine ilişkin olarak;

i) Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin en fazla %60'ı olabilir. Bu oran %55'e ulaştığında Yatırım Komitesi bilgilendirilecektir.

ii) Fon toplam değerinin %60'ından fazlasının aynı grubun gayrimenkullerine yatırılmaması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen risk limitlerine uyulup uyulmadığı izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımı konusunda alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Piyasa Riski Ölçüm:

Piyasa riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları için 3 ayda bir senaryo analizleri yapılacaktır. Senaryo analizlerinde gayrimenkul fiyatlarında son 10 yılda yaşanan en büyük değer kayıpları izlenecektir. Son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü tespit etmek için referans olarak BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve danışmanlık şirketleri araştırma raporlarında yer alan gayrimenkul değer değişimleri dikkate alınacaktır. ayda bir gerçekleştirilen senaryo analizleri sonucunda fonun gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii) Ayrıca Kurulca listeye alınmış değerleme kuruluşlarınca hazırlanan değerleme raporları sonucunda, tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerleme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi tarafından elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Bu kontrol ilgili gayrimenkule ilişkin hazırlanan/revize edilen her değerleme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.

iii) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin piyasa riski, haftalık olarak stres testleri ile izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na aylık olarak raporlanacaktır. Stres testinde, kar payı oranlarının yükselmesi, hisse senedi fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Kar payı oranlarında, hisse senedi fiyatlarında ve döviz kurunda yaşanan değişimi dikkate alan stres testi sonucunda fon toplam değerindeki azalış oranı %5'i geçtiği durumda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu aynı gün içinde elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda ayrıca stres testi uygulanacak ve stres test sonuçları yönetim kurulu ve yatırım komitesine sunulacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

Finansman Riski Ölçüm:

Finansman riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fonun bir yatırımı finanse edebilme kapasitesi, likiditesi yüksek nakit ve nakit benzeri değerlere talep toplama dönemi sonunda elde edilecek nakit ile mevzuatta izin verilen borçlanma limitinin henüz kullanılmamış kısmı ilave edilerek bulunur.

Finansman riski, planlanan yatırımların, yukarıda tanımlanan yatırımı finanse edebilme kapasitesinden yüksek olması halinde oluşacaktır. (Yatırımı finanse edebilme kapasitesi/planlanan yatırımlar hesaplaması sonucu "1 "den küçük ise)

Yatırımı finanse edebilme kapasitesi limitine uyulup uyulmadığı yatırım planlandığı dönemden yatırımın gerçekleştiği döneme kadar haftalık olarak izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin tespitlere ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii) Finansman riskinin yönetiminde ayrıca, asgari 3 aylık dönemler ile fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti hakkında yatırım komitesine bilgi verilir.

Portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında önemli bir değişikliğin olması durumunda fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti haftalık olarak izlenecektir.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

iii) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında finansman kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilecektir.

Finansman riski limitlerine uyulup uyulmadığı haftalık olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımalarına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Değerleme Riski:

Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlatılacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilecektir.

Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlatılacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran Ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti

	halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. 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 dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. 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 ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben 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 iş günü içinde Kurul'a gönderilir. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.
Portföy Yönetimine İlişkin Diğer Esaslar	Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar; a) Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri

arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

c) Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİST Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörlü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİST tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİST'te işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

ç) Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

d) Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

e) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

f) Kurucu, Yönetici ve fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

g) Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Ayrıca yapılacak gerek gayrimenkul, gerekse diğer yatırımlarda uluslararası faizsiz finans ilkeleri gözetilir.

Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	:	Fon, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere 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.

Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. adına yetkili kişiler

Can Güçlü
Yönetim Kurulu Başkanı

Murat Vanlı
Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi

EK I – İSLAM HUKUKU DANIŞMA KURULU

İşbu fonun İslam hukukuna uygun olarak yönetilmesi amacıyla gerekli hallerde yöneticiye tavsiyede bulunmak ve fon portföyünün denetimini gerçekleştirmek üzere, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş.’nin İslam Hukuku uygunluk denetiminden sorumlu olan Qinvest LLC İslam Hukuku Danışma Kurulu yetkili tayin edilmiştir.

QInvest LLC Danışma Kurulu halihazırda 3 kişiden oluşmaktadır. Buna ilaveten organizasyonda, bir Danışma Kurulu Koordinasyon Direktörü, bir de Qinvest Şer’i Uyum Denetçisi yer almaktadır.

Danışma Kurulu belirtilenlerle sınırlı olmamak kaydıyla aşağıda belirtilen konularda nihai kararları verebilecektir.

- Fonun yatırım amacı ve stratejisinin İslam Hukukuna uygun olması amacıyla destek vermek,
- Fon portföyünün İslam Hukukuna uygunluğunun devamlılığı bakımından yatırımcıların ve yöneticinin soracağı soruları cevaplamak suretiyle destek vermek,
- Fon portföyünün İslam Hukukuna uygun kalabilmesi açısından İslam Hukukuna aykırı olabilecek muhtemel hataları önlemek veya en aza indirmek amacıyla destek vermek,
- Yılda bir kez olmak üzere fonun operasyonel faaliyetlerinin ve yatırım işlemlerinin, yatırım araçlarının ve stratejisinin İslam Hukukuna uygunluğunun onaylanması amacıyla denetim faaliyeti gerçekleştirmek.

Danışma Kurulu Üyeleri	Kısa Özgeçmişi
Ekselansları Şeyh Dr. Walid bin Hadi	Ekselansları Şeyh Walid bin Hadi, çok sayıda finansal kurumun Danışma Kurulu Başkanı ve üyesi olup, bunlar arasında QIB, Masraf Al Rayan, Qatar International Islamic Bank, International Bank of Qatar, European Finance House, Asian Finance House, Qatar International Syrian Bank, Arab Finance House ve JPMorgan gibi önemli kurumlar bulunmaktadır. Şeyh Walid İslam Hukuku üzerine Master ve Doktora derecelerine sahip olup, İslami Finansal İşlemler konusunda çok sayıda yayınları bulunmaktadır.
Ekselansları Prof. Dr. Abdul Sattar Abu Ghuddah	Ekselansları Prof. Dr. Abu Ghuddah, Suudi Arabistan Albaraka Yatırım Şirketinin Şer'i Kurulunda kıdemli danışmanlık görevine ek olarak, QIB, AAOIFI, IFSB gibi pek çok muteber kurumun da Danışma Kurullarında bulunmaktadır. İslami Fıkıh Akademisinin aktif bir üyesi olan Prof. Abu Ghuddah, Kuveyt Awkaf Bakanlığının yayınladığı İslami Hukuk Ansiklopedisi'nin hazırlanmasında da danışmanlık yapmıştır. İslami Hukuk dalında Doktora derecesine sahip olan Prof. Abu Ghuddah'ın İslami Finans konusunda yayınlanmış çok sayıda kitabı bulunmaktadır.
Ekselansları Şeyh Nizam Yacoubi	Ekselansları Şeyh Nizam Yacoubi Mc Gill Üniversitesinden Ekonomi ve Karşılaştırmalı Dinler dallarında lisans sahibidir ve İslami Bankacılık endüstrisinde son derece saygın bir bilim adamıdır. 1976 yılından beri Tefsir hocası olan Şeyh Yacoubi, çok sayıda İslami Kurumun Şer'i Kurullarındaki görevlerine ek olarak, aralarında Bahreyn Merkez Bankası, Dow Jones İslami Endeksleri, IIFM, AAOIFI, Islamic Bank of Britain, HSBC Amanah, Lloyds TSB, Avrupa İslami Yatırım Bankası ve Gatehouse gibi kurumların da olduğu pek çok kuruma danışmanlık vermektedir.
Danışma Kurulu Koordinasyon Görevlisi	Kısa Özgeçmişi
Bernard Barbour (Qinvest LLC Hukuk ve Şer'ia Bölüm Başkanı)	Bernard Barbour Qinvest LLC bünyesine katılmadan önce uzun yıllar Lübnan Merkez Bankası Hukuk Departmanında Kıdemli Ataşe olarak görev yapmıştır. Lübnan Merkez Bankasına Finansal Ürünler ve İnternet Bankacılığı konusunda hukuk danışmanı olarak başladıktan sonra bu bölümün başkanlığına getirilmiştir. Barbour, finansal hukuki sistemler konusunda 17 yılı aşkın derin tecrübesinin yanında, hukuki mevzuat konusundaki çalışmaları ve Lübnan'ın önde gelen üç farklı üniversitesinde finansal, mali ve sözleşme hukuku dalında ders vermek suretiyle oluşturduğu öğretim kariyerine sahiptir. Lübnan'da İslami Finans mevzuatını ve hukuki çatısını, kredi kartları, banka kartları, takas, e-çek, e-para ve netleştirme gibi ödeme sistemlerine yasal dayanaklarını oluşturmuştur.

	Bernard Barbour, Lübnan Üniversitesinden Hukuk Lisans derecesinin üzerine, Lozan Üniversitesinden Avrupa Hukuku dalında Master derecesine ve Cenevre Üniversitesinden Uluslararası Ekonomi Hukuku dalında yine Master derecesine sahiptir.
QINVEST Şer'i Denetim ve Uyum Görevlisi	Kısa Özgeçmişi
Abu Ibrahim Sebastien Clement (Qinvest LLC Şer'i Denetçisi)	Abu İbrahim Sebastien Clement, yakın geçmişte Qinvest'e katılmadan önce, QIB bünyesinde Danışma Kurulu Sekreteri ve Şer'i Denetçi olarak beş yıl görev yapmıştır. Başlıca uzmanlık alanları toptan bankacılık, borçlanma araçları piyasaları, fonlar, hazine ve yapılandırılmış ürünlerdir. Clement, UPFM Grenoble Üniversitesinden Finans ve Bilgi Sistemleri lisans derecesi ve Uluslararası Yönetim dalında Master derecesine sahiptir. Buna ek olarak Katar Üniversitesi Şeria Fakültesinde öğrenim gördükten sonra Katar Vakfından İslami Çalışmalar İslami Finans dalında Master derecesi almıştır.

EK II –İSLAM HUKUKU PRENSİPLERİ

Kurucusu QInvest Portföy Yönetimi A.Ş., Yöneticileri RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ve QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. olan işbu fonda uygulanacak olan prensiplere aşağıda yer verilmiştir.

EK II A) FONUN GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE İLİŞKİN PRENSİPLER

1- GAYRİMENKULLERİN KİRAYA VERİLMESİ

Fonun gayrimenkul portföyünde yer alan ticari ünitelerin kiraya verilmesi esnasında, aşağıda hisse senedi seçim kriterleri arasında uygun kabul edilmeyen ana faaliyet alanları olarak sayılmış olan sektörlere ilişkin filtre uygulanacaktır.

2- GAYRİMENKULLERİN FİNANSMANI

Fon toplam değerinin %50'si oranında kaldıraç kullanabildiğinden, fon portföyüne alınacak her bir gayrimenkul için tamamen veya kısmen finansman ve/veya yapılandırılmış finansman kaynakları kullanılması halinde, finansmanın doğrudan katılım bankalarından sağlanması veya finansman modelinin İslam hukuk prensiplerine uygun olarak yapılandırılması gerekmektedir.

EK II B) FONUN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE İLİŞKİN PRENSİPLER

Fonun yönetimi İslam hukuku prensiplerine uygun olarak Danışma Kurulu'nun yorumları doğrultusunda yürütülecektir. Fon yönetim sürecinde bu prensiplere sadık kalınacaktır. Aşağıda belirtilen yatırım araçları dışındaki araçlara yatırım yapılmadan önce Danışma Kurulu'nun onayı alınacaktır.

1- KİRA SERTİFİKASI (SUKUK) SECİM PRENSİPLERİ

Fon portföyünde aşağıda sıralanan Sukuk türlerine yatırım yapılabilecektir.

1. Sukuk al-İjarah (Sahipliğe dayalı kira sertifikası)
2. Sukuk al-Musharaka (Aktif ortaklığa dayalı kira sertifikası)
3. Sukuk al-Mudaraba (Pasif ortaklığa dayalı kira sertifikası)
4. Sukuk al-Salam (Mal bedeli peşin ve mal teslimi vadeli olarak satışa dayalı kira sertifikası)
5. Sukuk al-İstisna (İş görme akdine dayalı kira sertifikası)
6. Sukuk al-Murabaha (Alım-satıma dayalı kira sertifikası)
7. Sukuk al-İstithmar (Sahiplik ve alım-satıma dayalı kira sertifikası)
8. Sukuk al-Wakala (Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası)

2- LİKİDİTE YÖNETİMİ PRENSİPLERİ

Fonun nakdi temel olarak kara ve zarara katılma (mudaraba) hesaplarında, wakala ve murabaha esasına dayalı hesaplarda tutulur.

Bunun mümkün olmadığı durumlarda borsa içi veya borsa dışı Vaad Sözleşmeleri kullanılabilir.

Bunun da mümkün olmadığı durumlarda faiz içermeyen cari hesaplarda tutulur.

3- HİSSE SENEDİ SECİM PRENSİPLERİ

Hisse senedi yatırımı yapılacak şirketlerde aranacak katılım esaslarına uygunluk kriterleri iki ana başlıkta toplanır.

1) Faaliyet Alanı:

QInvest Islamic Equity Universe (QInvest Katılım Hisse Evreni) kapsamında ana faaliyet konusu açısından yer alamayacak sektörler;

- Faizli konvansiyonel bankacılık ve yatırım bankacılığı,
- Sigortacılık, Leasing, Faktoring, Mortgage gibi her türlü faize dayalı finansal hizmetler,
- Alkol, tütün, keyif verici maddeler,
- Domuz ve domuz ürünleri,
- Kumar ve şans oyunları,
- Medya, sinema, müzik, eğlence merkezi, otel, lokanta, gazino,
- Silah ve savunma sanayi sektörleridir.

Faaliyet alanı açısından bu sayılan sektörlerin dışında olan şirketler ise, bilanço kriterleri üzerinden incelemeye tabi tutulur.

2) Bilanço kriterleri:

- Faizli kredilerin şirket piyasa değerinin son 12 aylık ortalamasına oranı %33'ten fazla olamaz. Faizli aktiflerin şirket piyasa değerinin son 12 aylık ortalamasına oranı %33'ten fazla olamaz.
- Ana faaliyet konusu yukarıda sayılan uygun olmayan sektörler arasında yer almamakla birlikte, ana faaliyet dışı gelirlerinin içerisinde faiz gelirleri ve/veya yukarıda sayılan ve uygun olmayan alanlardan elde edilen herhangi bir gelir var ise, bu gelirlerin toplamı, şirketin toplam gelirlerin %5'inden fazla olamaz.

- Bilanço likidite kriteri (Nakit ve Nakit Benzerleri + Ticari Alacaklar) / (Toplam Varlıklar) oranı %67'den fazla olamaz.

Yukarıdaki bilanço kriterlerini sağlayan şirketler, QInvest Katılım Hisse Evreni'ni oluşturur. Şirketlerin faaliyet alanları ve bilanço kriterlerine uygunluğu, QInvest LLC tarafından çeyreklik bilanço dönemlerinde incelemeye tabi tutulur ve güncellenir. QInvest LLC tarafından güncellenen liste, QInvest Portföy Yönetimi A.Ş. ile her çeyreklik dönemde paylaşılır.

İncelemede katılım esaslarına uyumsuz duruma gelen şirketler QInvest Katılım Hisse Evreni listesinin dışında bırakılır.

Liste dışı kalan hisse senetlerinin fon portföyünde mevcut olması durumunda;

- Yatırım maliyeti ve yatırım hedef fiyatı,
- Piyasa koşulları,
- Likidite,
- Şirket özel durumu,

Unsurları portföy yöneticisi tarafından göz önünde bulundurulmak ve Danışma Kurulu'na açıklanmak suretiyle, fon katılımcılarını zarara uğratmayacak bir strateji ve uygun zamanlama ile portföyden çıkarılması esastır.

EK III – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

Performans ücreti aşağıdaki şekilde hesaplanır.

1. Fon'un getirisinin kıyaslanması amacıyla kullanılan kıstas (eşik değer) getiri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalamasıdır.
2. Aylık dönemler itibariyle, fonun performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine göre artış oranının, kıstas getiri oranını aşan kısmının, dönem başı fon toplam değeri ile çarpılmasından oluşan matrahın %20'si kadar performans ücreti hesaplanır. Hesaplanan bu tutara banka sigorta muamele vergisi (BSMV) eklenmek suretiyle karşılık ayrılır. *(Tüm örneklerde BSMV oranı %5 olarak kabul dılmıştır)*

Örneğin;

- Dönem başı fon toplam değeri 100.000 TL,
- Dönem başı itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,
- Dönem başı itibariyle birim değeri 1,00 TL,
- Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 102.000 TL
- Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,
- Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 1,02 TL,
- Dönem içinde eşik değer getiri oranı %1

ise;

- Geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine oranı (fonun getirisi) = $(1,02 - 1,00)/1,00 = \%2$
- Fonun getirisinin kıstas getiri oranını aşan kısmı = $\%2 - \%1 = \%1$
- Performans ücreti matrahı = $100.000 * \%1 = 1.000 \text{ TL}$
- Performans ücreti oranı = $\%20$
- Performans ücreti = $1.000 * \%20 = 200 \text{ TL}$ ve BSMV ilave edildiğinde 210 TL olacaktır.

3. Dönem sonu birim pay değeri, performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra hesaplanıp ilan edilir. Yukarıdaki örneğe göre;

- 210 TL olan performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra, fon toplam değeri $102.000 - 210 = 101.790 \text{ TL}$ ve birim pay değeri ise $101.790 / 100.000 = 1,0179 \text{ TL}$ olarak hesaplanıp ilan edilecektir.

4. Dönem içinde fondan kar payı dağıtılmış olması halinde, fonun birim pay değeri dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak düzeltilir ve performans ücreti hesaplamasında düzeltilmiş fon birim pay değerindeki değişim oranı dikkate alınır.

Yukarıdaki örnekte fon dönem içinde 5.000 TL kar dağıtmış olursa;

- Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 97.000 TL
- Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,
- Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 0,97 TL

olacaktır. Bu durumda dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak önce fonun dönem sonu fon toplam değeri 102.000 TL olarak ve dönem sonu birim pay değeri ise 1,02 TL olarak düzeltilecek, diğer hesaplamalar ise düzeltilmiş olan bu birim pay değerine göre yapılacaktır.

5. Karşılık ayrılan performans ücretinin kurucu tarafından fon hesaplarından nakit olarak tahsil edilebilmesi için performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi gereklidir.

Yukarıdaki örneğe göre, fon toplam değeri (performans ücreti hesaplaması öncesinde) 2.000 TL artmış, bunun kıstas getiriyi aşan kısmı 1.000 TL olarak hesaplanmış, performans ücreti karşılığı olarak da bunun $\%20$ 'si olan 200 TL'ye BSMV ilave edilerek 210 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

Fon toplam değerinde meydana gelen net gelir, gider ve değer artış azalışlarının detayının ise aşağıdaki gibi olduğu kabul edilirse;

- Nakden tahsil edilen kira geliri = 800 TL
- Nakden ödenen genel giderler (-) = 200 TL
- Gayrimenkul değer artışları = 1.600 TL
- Gayrimenkul değer azalışları (-) = 200 TL
- Net Kar/Zarar = 2.000 TL

Buna göre dönem içindeki nakden tahsil edilen veya ödenen gelir ve giderler toplamı $800 - 200 = 600 \text{ TL}$ olmuştur. Sonuç olarak kurucu performans ücretinin $(600/2000)*210=63 \text{ TL}$ 'lik kısmını fondan tahsil edebilecektir. Kalan 147 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.

6. Son değerlemede tespit edilen değerın altında bir fiyatla satılarak portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı olması nedeniyle veya başka bir sebeple, fonun dönem içindeki getirisinin kıstas getirinin altında kalması durumunda, performans ücreti negatif olarak hesaplanır ve performans ücreti karşılığı hesabına negatif olarak yansıtılır. Kurucu negatif hesaplanan performans ücreti tutarı nedeniyle fona borçlu kalırsa, bu borcunu fona ödemez. Ancak bu tutar sonraki dönemlere devreder. Performans ücreti hesaplaması fon başlangıç fiyatına düşülmüceye kadar yapılabilecektir.

Yukarıdaki örneğe göre, kurucu performans ücretinin 147 TL'lik bölümünü almamış ve bu tutar sonraki döneme devretmiştir. Sonraki dönemde nisbi getirinin negatif 750 TL olması durumunda,

performans ücreti negatif 150 TL + BSMV=157,50 TL olarak hesaplanacaktır. Bu tutarın 147 TL'lik kısmı fon kayıtlarına yansıtılarak fonun daha önceden ayırmış olduğu performans ücreti karşılığı olan 147 TL tamamıyla kapanacaktır. Geriye kalan 10,50 TL fon kayıtlarına alınmayacak takip eden dönemlerde performans ücretinin pozitif çıkması ve fonun Kurucu'ya performans ücreti borcunun doğması halinde, önceki dönemden devreden 10,50 TL tutarındaki alacak, sonraki dönem ortaya çıkacak borçlardan mahsup edilecektir.

7. Portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı için önceki dönemlerden kalan tahakkuk etmiş performans ücreti bulunması durumunda söz konusu performans ücreti tahakkuku iptal edilerek fona gelir kaydedilir.
8. Performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi koşuluyla ve Yatırım Komitesi kararı ile performans ücreti, bir sonraki performans primumu hesaplama dönemine kadar fondan tahsil edilebilir.

Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının bilgilendirme dokümanlarına ve mevzuatta yer alan prensiplere uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilecektir.