

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

Yönetim Kurulunun 01/12/2020 tarih ve 2020/44 sayılı kararı doğrultusunda Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. RE-PIE Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin; 'Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar' başlıklı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş EK III ihraç belgesinden çıkarılmıştır.

ESKİ ŞEKİL:

Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Fon, dağıtılabilir 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.

YENİ ŞEKİL:

Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Fon, dağıtılabilir 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.

ESKİ ŞEKİL:

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 dilmıştır)

Örneğin;

- Dönem başı fon toplam değeri 100.000 TL,

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

- 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 = $100.000 * \%1 = 1.000$ TL
 - Performans ücreti oranı = $\%20$
 - Performans ücreti = $1.000 * \%20 = 200$ 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 TL ve birim pay değeri ise $101.790 / 100.000 = 1,0179$ 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 düzeltililecek, 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 TL olmuştur. Sonuç olarak kurucu performans ücretinin $(600/2000) \times 210 = 63$ TL'lik kısmını fondan tahsil edebilecektir. Kalan 147 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.

6. Son değerlemede tespit edilen değer 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 düşüldüncye kadar yapılabilir.

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 primi 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.

YENİ ŞEKİL:

Bu metin ihraç belgesinden çıkarılmıştır.

QINVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.