



Sermaye Piyasası Kurulu  
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 12233903-315.04-E.8525  
Konu : Gayrimenkul yatırım fonlarının ihraç  
belgesi değişikliği hk.

07.08.2018

**RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad.

No:4/C No:107 Sarıyer / İSTANBUL

- İlgi: a) 28.03.2018 tarih ve 2018-131 sayılı yazınız.  
b) 30.05.2018 tarih ve 2018-253 sayılı yazınız.  
c) 12.07.2018 tarih ve 2018-306 sayılı yazınız.  
d) 16.07.2018 tarih ve 12233903-315.07-E.7880 sayılı yazımız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızla, diğer hususların yanı sıra, kurucusu olduğunuz RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Avrupa GYF) ve RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Anadolu GYF); ilgi (b)'de kayıtlı yazınızla, RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Milenyum GYF); ilgi (c)'de kayıtlı yazınızla ise, RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Avrasya GYF) ihraç belgelerinde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur. Ayrıca, ilgi (c)'de kayıtlı yazınızla, tadil ve duyuru metinlerinin nihai hali Kurulumuza iletilmiştir. İlgi (d)'de kayıtlı yazımızla ise;

- 30.06.2018 tarih ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-52.3) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) ile, Kurulumuzun III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (Tebliğ) 13. maddesinin yedinci fıkrası ve 26. maddesinde yapılan değişikliklere yer verilerek; Tebliğ'e Geçici Madde 1'in ikinci fıkrası olarak **"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı satışını gerçekleştirmiş olan fonlar için 26 ncı maddeye uyum sağlanması ihtiyaridir. Bu maddenin yürürlük tarihi itibarıyla ihraç belgesi onaylanmış olsa dahi henüz katılma payı satışına başlanmamış fonlar için satışa başlanmadan önce Kurula başvurulması ve 26 ncı maddeye uyum sağlanması gerekmektedir. Söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesi kurucunun ve saklayıcının sorumluluğundadır."** hükmünün eklendiği,

- Bu kapsamda, kurucusu olduğunuz ve ihraç belgesi Kurulumuzca onaylanan ancak 30.06.2018 tarihi itibarıyla katılma payı satışını gerçekleştirilmemiş gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının anılan Tebliğ değişikliğinin 30.06.2018 tarihinde yürürlüğe girdiği dikkate alınarak, Tebliğ'in 13. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca söz konusu gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının katılma payı satışının en geç 30.09.2018 tarihine kadar gerçekleştirilmesi ve satışın gerçekleştirildiği günü takip eden üç iş günü içerisinde Kurulumuza bilgi verilmesi,

aksi takdirde, anılan gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının tasfiye edilmesi talebiyle 30.09.2018 tarihini takip eden altı iş günü içerisinde Kurulumuza başvuruda bulunulması gerektiği,

- Kurucusu olduğunuz söz konusu gayrimenkul yatırım fonunun/fonlarının ihraç belgesinde/belgelerinde performans ücretine ilişkin hükümlere yer verilmiş olması halinde, ihraç belgesinin ilgili bölümünün Tebliğ'in 26. maddesinde yer verilen performans ücreti hesaplamasına ilişkin esaslara uyumlu hale getirilmesi için Kurulumuza başvurulması gerektiği ve başvurunun sonuçlandırılmasının ardından katılma payı satışına başlanabileceği

hususları Şirketinize bildirilmiştir. Diğer taraftan, kurucusu olduğunuz ve katılma payı satışı henüz gerçekleştirilmemiş olan Milenyum GYF'ye ilişkin olarak ilgi (c) yazınız ekinde gönderilen ihraç belgesi tadil metninde performans ücreti hesaplamasına ilişkin olarak Tebliğ'in 26. maddesine uyum sağlanmadığı görülmekte olup, işbu yazımız tarihi itibarıyla güncellenen ihraç belgesi tadil metni Kurulumuza iletilmemiştir. Bu kapsamda, Milenyum GYF'ye ilişkin olarak ilgi (b)'de kayıtlı başvurunuz işlemde kaldırılmış olup, Tebliğ'in 26. maddesinde yer verilen performans ücreti hesaplamasına ilişkin esaslara uyumlu hale getirilen ihraç belgesi tadil metni ile tekrar Kurulumuza başvurulması halinde başvurunuz değerlendirmeye alınabilecektir. Ayrıca, ilgi (d)'de kayıtlı yazımızda da belirtildiği üzere, katılma payı satışına söz konusu başvurunun sonuçlandırılmasının ardından başlanabilecek olup; Tebliğ'in 13. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca katılma payı satışının en geç 30.09.2018 tarihine kadar gerçekleştirilmesi ve satışın gerçekleştirildiği günü takip eden üç iş günü içerisinde Kurulumuza bilgi verilmesi, aksi takdirde, anılan gayrimenkul yatırım fonunun tasfiye edilmesi talebiyle 30.09.2018 tarihini takip eden altı iş günü içerisinde Kurulumuza başvuruda bulunulması gerekmektedir.

Bu çerçevede, Milenyum GYF haricinde bahsi geçen fonların ihraç belgesi değişikliğine ilişkin talebiniz Kurulumuzca uygun bulunmuş olup, bu kapsamda Kurulumuzca onaylı ihraç belgesi tadil metinleri ile duyuru metinleri işbu yazımız ekinde yer almaktadır.

Bu kapsamda, söz konusu değişikliklerin gerçekleştirilebilmesi için sırasıyla;

a) Tadil ve duyuru metinlerinde boş bırakılmış olan tarih ve sayı hanelerinin doldurulması,

b) Avrupa GYF ve Anadolu GYF'ye ilişkin olarak; **Ek/1**'de gönderilen duyuru metinlerinde belirtilen ihraç belgesi değişikliklerinin katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilmesi; diğer taraftan, yönetim ücretine ilişkin olarak yapılacak değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinin duyuru metinlerinin katılma payı sahiplerine bildirilmesinden itibaren en az 30 gün olarak belirlenmesi ve bu süre içerisinde katılma paylarını ilgili fona iade etmek isteyen yatırımcı bulunması halinde söz konusu değişikliğin yürürlüğe giriş tarihinin katılma paylarının fona iade edilebileceği ilk tarihe kadar ertelenmesi,

c) Katılma payları borsada işlem gören Avrasya GYF'ye ilişkin olarak;

- **Ek/2**'de yer alan duyuru metninin ve **Ek/3**'te yer alan ihraç belgesi tadil metninin işbu yazımızın Şirketiniz tarafından tebellüğ edildiği tarihi izleyen iş günü içinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirketinizin resmi internet sitesinde yayımlanması,

- Söz konusu değişikliktten kaynaklanan düzeltmelerin yapıldığı güncel ihraç belgesinin **kelime aramaya imkan verecek şekilde PDF formatında tam bir metin olarak KAP'ta ilan edilmesi**,

d) Güncel ihraç belgelerinin imzalı ve kaşeli bir şekilde Kurulumuza iletilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

***e-imzalıdır***  
Onur ATİLLA  
Daire Başkanı (T.)

- Ek: 1- Onaylı Duyuru Metinleri (2 adet)  
2- Onaylı Duyuru Metni (Avrasya GYF) (1 adet)  
3- Onaylı İhraç Belgesi Tadil Metinleri (3 adet)

**RE-PIE GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**AVRASYA STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 07/08/2018 tarih ve **12233903-E.8525** sayılı izin doğrultusunda RE-PIE GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AVRASYA STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ihraç belgesinin;

- 'Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar' maddesi,
  - 'Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar' maddesi,
- aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**ESKİ ŞEKİL:**

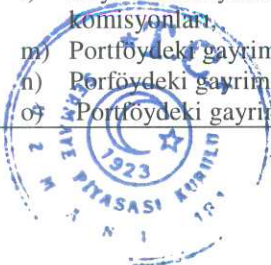
**Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar :**

Fon'un portföy yönetim ücreti fon toplam değerinin yıllık %2'si + BSMV'dir.

Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon toplam değeri her 3 ayda bir Tebliğ, içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak hesaplanarak dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca, yönetim ücretinin Fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine ve Kurula gönderilir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- 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,
- Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,



- p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- r) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- s) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

#### YENİ ŞEKİL:

##### Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar :

Fon'un portföy yönetim ücreti fon toplam değerinin yıllık %2'si + BSMV'dir.

Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon toplam değeri her 3 ayda bir Tebliğ, içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak hesaplanarak dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca, yönetim ücretinin Fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine ve Kurula gönderilir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

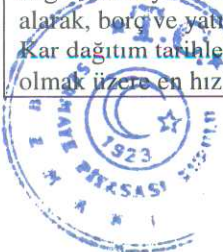
- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- 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,
- h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- i) 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,
- j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- 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) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- q) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- r) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- s) **Performans ücreti,**
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

#### ESKİ ŞEKİL:

##### Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar:

Fon, dağıtılabılır kar bulunması halinde, Ocak-Şubat ve Temmuz - Ağustos aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek kar dağıtım kararı verecektir.

Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir ve bu durum yatırımcılara elektronik posta yolu dahil olmak üzere en hızlı iletişim araçları marifetiyle bildirilir.



Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir.

Performans primleri gayrimenkuller likide oldukça (her satış gerçekleştiğinde) tahakkuk ettiği oranda ve fon birim pay değeri son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değer kazandığında aşağıdaki hesaplama dikkate alınarak tahsil edilecektir:

Portföye alınan her bir gayrimenkul için alım değeri ile satış değeri arasındaki fark hesaplanacak, bu farktan gayrimenkule ilişkin tüm giderler (her türlü alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri) düşülecek ve elde edilecek rakam üzerinden net birim performans hesaplanacaktır. Bu birim performans yıllık 15% üzerinde ise 15%'i aşan kısmın yarısı performans primi olarak satış gerçekleştikten sonra 10 iş günü içerisinde tahsil edilecektir.

#### Performans primi hesaplama örneği:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Gayrimenkul alım bedeli (A)           | 1.000.000 TL |
| Gayrimenkul satış bedeli (B)          | 2.000.000 TL |
| Gayrimenkule ait Fon giderleri (C)    | 100.000 TL   |
| Net getiri (D = B-A-C)                | 900.000 TL   |
| Getiri birim performans (%) (E = D/A) | 90,0%        |
| Başarı eşiği (F)                      | 15,0%        |
| Net Başarı primi (D*((E-F)/2))        | 337.500 TL   |

\*Fon birim pay değerinin son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değer kazandığı varsayılmıştır.

#### YENİ ŞEKİL:

##### Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar:

Fon, dağıtılabilir kar bulunması halinde, Ocak-Şubat ve Temmuz - Ağustos aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek kar dağıtım kararı verecektir.

Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir ve bu durum yatırımcılara elektronik posta yolu dahil olmak üzere en hızlı iletişim araçları marifetiyle bildirilir.

Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir.

Performans primleri gayrimenkuller likide oldukça (her satış gerçekleştiğinde) tahakkuk ettiği oranda ve fon birim pay değeri son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değer kazandığında aşağıdaki hesaplama dikkate alınarak **fondan** tahsil edilecektir:

Portföye alınan her bir gayrimenkul için alım değeri ile satış değeri arasındaki fark hesaplanacak, bu farktan gayrimenkule ilişkin tüm giderler (her türlü alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri) düşülecek ve elde edilecek rakam üzerinden net birim performans hesaplanacaktır. Bu birim performans yıllık 15% üzerinde ise 15%'i aşan kısmın yarısı performans primi olarak satış gerçekleştikten sonra 10 iş günü içerisinde **fondan** tahsil edilecektir.

**Performans Primi fon toplam değerinin yıllık %20'si olan toplam gider oranı içerisinde olmak koşuluyla fondan karşılanır.**



**Performans primi hesaplama örneği:**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Gayrimenkul alım bedeli (A)           | 1.000.000 TL |
| Gayrimenkul satış bedeli (B)          | 2.000.000 TL |
| Gayrimenkule ait Fon giderleri (C )   | 100.000 TL   |
| Net getiri (D = B-A-C)                | 900.000 TL   |
| Getiri birim performans (%) (E = D/A) | 90,0%        |
| Başarı eşiği ( F )                    | 15,0%        |
| Net Başarı primi ( A*((E-F)/2) )      | 375.000 TL   |

\*Fon birim pay değeri nin son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değeri kazandığı varsayılmıştır.



**TASARRUF SAHİPLERİNE DUYURU METNİ**  
**RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**AVRASYA STRATEJİK GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ**

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin aşağıda belirtilen maddeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 07/08/2018 tarih ve 12233903-E.8525...sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Değişiklikler 15/08/2018 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

**İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUSU:**

“Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar” ve “Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” maddelerinde performans ücretinin hesaplanmasında değişiklik yapılmamakla birlikte performans ücretine ilişkin açıklamalar detaylandırılmış; performans ücretinin Fondan karşılanacağı ve söz konusu gider de dahil olmak üzere Fondan karşılanan tüm giderlerin toplamının %20 oranındaki fon toplam gider oranını aşamayacağı açıkça belirtilmiştir.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Ünvan: İstanbul Huzur Mah. Maslak Kavşağı  
Cad. No: 4/C No: 107 34465 Sarıyer / İST  
Maslak V.D.: 383 042 4288 Tic. Sic. No: 935506  
Mersis No : 03830424288000003