



Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 12233903-315.04-E.12443
Konu : Gayrimenkul yatırım fonlarının
içtüzük ve ihraç belgesi değişikliği
talebiniz hk.

16.11.2018

**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) 17.08.2018 tarih ve 2018-383 sayılı yazınız.
b) 20.09.2018 tarih ve 2018-423 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızla, kurucusu olduğunuz ancak katılma payı satışı henüz gerçekleşmemiş olan RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Novada Söke GYF) içtüzük ve ihraç belgesi metinlerinde, ilgi (b)'de kayıtlı yazınız ile ise RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Avrupa GYF) ihraç belgesi metninde yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur. Başvurunuzla ilişkin eksik bilgi ve belgeler ise 16.11.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

Fonların içtüzük ve ihraç belgesi değişikliğine ilişkin talebiniz Kurulumuzca uygun bulunmuş olup, Kurulumuzca onaylı içtüzük ve ihraç belgesi tadil metinleri işbu yazımız ekinde yer almaktadır.

Bu çerçevede, söz konusu değişikliklerin gerçekleştirilebilmesi için sırasıyla;

- a) Tadil metinlerinde ve duyuru metninde boş bırakılmış olan tarih ve sayı hanelerinin doldurulması,
b) Avrupa GYF'ye ilişkin olarak ayrıca; **Ek/1**'de yer alan duyuru metninin ve **Ek/2**'de yer alan ihraç belgesi tadil metninin katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilmesi, diğer taraftan, performans ücretine ilişkin olarak yapılacak değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinin duyuru metninin 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) Novada Söke GYF'ye ilişkin olarak ayrıca; **Ek/3**'te yer alan içtüzük tadil metninin, değişikliklerin yürürlüğe giriş tarihinde Şirketinizin merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ettirilmesi ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde (TTSG) ilan edilmesi, ilanın yayımlandığı TTSG'nin bir örneğinin ilanı takip eden 6 işgünü içerisinde Kurulumuza gönderilmesi,
ç) Söz konusu değişikliklerden kaynaklanan düzeltmelerin yapıldığı, güncel içtüzük metni ve ihraç belgelerinin kelime aramaya imkan verecek şekilde PDF formatında tam bir metin olarak Şirketiniz internet sitesinde, ayrıca içtüzük ve ihraç belgesi tadil metinleri ile güncel içtüzük metni ve ihraç belgelerinin Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilan edilmesi,

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000 İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345600
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 31782470-3717-44c1-a72e-276ab8901f38
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz

d) Güncel içtüzük metni ve ihraç belgelerinin imzalı ve kaşeli bir şekilde Kurulumuza iletilmesi,

e) Katılma payı satışında söz konusu değişikliklerden kaynaklanan düzeltmelerin yapıldığı güncel içtüzük ve ihraç belgelerinin tam bir metin olarak nitelikli yatırımcılara sunulması

gerekmektedir.

Öte yandan, Şirketinize daha önce 16.10.2018 tarih ve 12233903-315.09-E.10773 sayılı yazımızla bildirilen, Kurulumuz Karar Organı'nın 11.10.2018 tarih ve 50/1174 sayılı toplantısında diğer hususların yanısıra, Novada Söke GYF'nin katılma paylarının satışının gerçekleştirilebilmesi için Şirketinize 30.09.2018 tarihinden itibaren 3 ay (31.12.2018 tarihine kadar) ek süre verilmesine ve katılma payı satışının en geç 31.12.2018 tarihine kadar gerçekleştirilmesi gerektiği, satışın gerçekleştirildiği günü takip eden üç iş günü içerisinde Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiği, aksi takdirde, anılan gayrimenkul yatırım fonunun tasfiye edilmesi talebiyle 31.12.2018 tarihini takip eden altı iş günü içerisinde Kurulumuza başvuruda bulunulması gerektiği hususlarının Şirketinize bildirilmesine karar verildiği hususunun hatırlatılmasında fayda görülmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Onur ATİLLA
Daire Başkanı (T.)

Ek:

- 1- Avrupa GYF'ye ilişkin onaylı duyuru metni (1 adet).
- 2- Avrupa GYF'ye ilişkin onaylı ihraç belgesi tadil metni (1 adet).
- 3- Novada Söke GYF'ye ilişkin onaylı içtüzük tadil metni (1 adet).
- 4- Novada Söke GYF'ye ilişkin onaylı ihraç belgesi tadil metni (1 adet).

**RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
NOVADA SÖKE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇTÜZÜK DEĞİŞİKLİĞİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 16 /11 /2018 tarih ve E-12443 sayılı izin doğrultusunda, "RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu" içtüzüğünün; 1.1., 1.2./(c), 1.2./(ç), 2.1., 2.3., 2.4., 5.2., 5.9.1., 6.9., 8., 9.1., 10.4., 10.5., 11.8., 12.4., 12.5., 12.6. maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş olup, 6.4. ve 8.2.6. maddeleri içtüzük metninden çıkarılmıştır.

ESKİ ŞEKİL:

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Daha sonra, Şirket unvanının "RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi sebebiyle fonun unvanı RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

1.2.

c) Türkiye İş Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
ç) RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",

YENİ ŞEKİL:

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

1.1. RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Ancak, Şirket unvanının "RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş." olarak değiştirilmesi sebebiyle Fonun unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 29.12.2017 tarih ve 12233909-315.04-E.14490 sayılı izin ile RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

Daha sonra, RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun unvanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ünvan Tanıtım Fonu: Mah. Madrak Ağız 789
Cad. No: 45 06100 187 34485 Sarıyer / İST
Maddi V.D.: 380 042 4288 Tic. Sic. No: 935506
Mersis No: 0383042428800013

..... sayılı izni ile RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

1.2.

c) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",

ç) RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",

ESKİ ŞEKİL:

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

2.1. Fon'un adı:

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Söke Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.

Fon'un yönetim adresi: Üniç İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer İstanbul'dur;

2.3. Yönetici'nin;

Unvanı; RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.; Merkez Adresi: Üniç İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer İstanbul'dur; İnternet Sitesi: www.re-pie.com

2.4. Saklayıcı Kuruluşun;

Unvanı; Türkiye İş Bankası A.Ş.

Merkez Adresi; İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul'dur.

İnternet Sitesi: <https://saklama.isbank.com.tr/>

YENİ ŞEKİL:

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

2.1. Fon'un adı:

RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.

Fon'un yönetim adresi: Üniç İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer İstanbul'dur;

2.3. Yöneticilerin;

Unvanı; RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.;

Merkez Adresi; Üniç İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4/C, No:107, 34485, Sarıyer/İSTANBUL'dur.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Üniç İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa
Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer İST
Muh. V.D. 387 042 4288 Tc Sic. No: 935506
Merh. No: 038 3042428890013

İnternet Adresi; <http://www.re-pie.com>

Portföyün para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:
Unvanı; İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.;

Merkez Adresi; Dereboyu Cad. No:78 Kat:4, 34347, Ortaköy Beşiktaş/İSTANBUL'dur.

İnternet Adresi; www.istanbulportfoy.com

2.4. Saklayıcı Kuruluşun;

Unvanı; İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Merkez Adresi; Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

İnternet Sitesi; www.takasbank.com.tr

ESKİ ŞEKİL:

MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:

5.2. Fon nezdinde Portföy Yönetim Tebliği'nde aranan şartları haiz en az beş kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip iki yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve Kurucu bünyesindeki bir personel ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı ile seçilecek bir temsilciden oluşur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır.

5.9.1. Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi kullanabilir. Gerekli görüldüğü durumlarda faizsiz bankacılık prensiplerine uygun yöntemlerle finansman kullanabilir. Her durumda tutar, kredi/finansman maliyeti, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

YENİ ŞEKİL:

MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:

5.2. Fon nezdinde Portföy Yönetim Tebliği'nde aranan şartları haiz en az dört kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırım komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip iki yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve Kurucu bünyesindeki bir personelden oluşur.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Hürriyet Bulvarı No: 111/111 Sarıyer
Cad. No: 383 042 4288 T.C. Sic. No: 935506
Mersis No: 0383042428800013

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır.

5.9.1. Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman veren bankalardan finansman kullanabilir. Finansman alınması halinde finansmanın niteliği, tutarı, kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

ESKİ ŞEKİL:

MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:

6.4 Portföy Saklayıcısı'nın, fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları ile diğer varlıkları Takasbank nezdinde ilgili fon adına açılan hesaplarda izlemesi gerekmektedir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır. Bu durumda dahi Portföy Saklayıcısı'nın yükümlülük ve sorumluluğu devam eder.

6.9. Fon'un malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

YENİ ŞEKİL:

MADDE 6- FON PORTFÖYÜNDEKİ VARLIKLARIN SAKLANMASI:

6.4. Bu madde içtüzük metninden çıkartılmıştır.

6.9. Fon'un malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla finansman alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.



RE-PİE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Üniversiteler Bulvarı No:107 34185 Sarıyer / İST
Cay. Sic. No: 291107 / Tic. Sic. No: 2935506
Maddi V.D. 383 042 4288 / Tic. Sic. No: 2935506
Mersis No: 0383042428800013

8.2.1. Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Novada Söke Organize Ticaret Birimi'nde yer alan bağımsız bölümleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

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

8.2.5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

8.2.6. Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.

8.2.7. 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

8.2.8. Kurucu ve 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 dâhil edemez.
- Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.



REPLİK GAYRİMENKUL VE SERMAYE PİYASASI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ünvan: Yatırımcı, Borsa, M. A. S. A. S.
Cap. No: 47/2001 No: 127 44185 Sarıyeri 1ST
Maslak V.B. 383/02 4288 T. C. No: 935506
Mersis No: 0383042428800011

8.2.9. Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde;

- a) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, dâhil edilmesi,
- b) Fon portföyünün geliştirilmesi,
- c) Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,
- d) Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri gerekli işlemler için dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

YENİ ŞEKİL:

MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ:

8.1. Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun yatırım stratejisi, esas olarak Şanlıurfa ilinde yer alan Novada Urfa Organize Ticaret Birimine yatırım yaparak elde edilecek kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda temettü ödemektir.

Fon portföyüne alınan gayrimenkullerden daha yüksek verimli kira getirisi elde edilmesi ve bu gayrimenkullerde değer artışı yaratılması için konusunda uzman kuruluşlardan çeşitli konularda danışmanlık hizmeti alınacaktır.

Fonun düzenli ve artan oranda temettü ödeme hedefi doğrultusunda, yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim, bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri 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 verimli temettü ödemesi yapabilmesi amacıyla, hizmet kalitesi muhafaza edilmek kaydıyla, kiralanabilir alan artışı, metrekaşe 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.

Kiralanacak bölümlere ilişkin hedef kitlesi; turistik amaçla bölgeye ziyarete gelenler, yakın çevredeki ticari işletmelerde çalışanlar, konutlarda ikamet edenler ile Novada Urfa Organize Ticaret Birimi merkez alındığında genel kabul görmüş etki alanının çapı içinde yer alan bölgede bulunan yerleşimler ve iş alanlarında ikamet edenler ile çalışan kişilerdir. Ayrıca, yabancı ülke vatandaşlarının da potansiyel tüketici/müşteri kitlesi içerisinde yer alması hedeflenmektedir.

Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dâhil edilecektir.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
Unk. San. Bld. 11. Kat Kat. No: 11/11
Cad. No: 383 062 4288 T. Sic. No: 935506
Tic. Sic. No: 383 062 4288 T. Sic. No: 935506
Tic. Sic. No: 383 062 4288 T. Sic. No: 935506

Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır."

Gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İhraç Belgesi ile işbu İçtüzüğün "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.

8.2. Ayrıca, fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

8.2.1. Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; esas olarak Novada Urfa Organize Ticaret Birimi'nde yer alan bağımsız bölümleri ve bunun haricinde ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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

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

8.2.5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

8.2.6. 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır.

8.2.7. Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.9. maddesi hükümleri saklıdır.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Unvanı: Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Cad.No: 47C No: 107 34465 Sarıyer / İST
Masak V.D.: 383042 4288 Tic. Sic. No: 935506
Mersis No: 0383042 428800013

- b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- c) 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.
- ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dâhil edemez.
- d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8.2.8. Kurucu, gayrimenkul yatırımları çerçevesinde;

- a) Fon portföyüne uygun yatırımların alınması, dâhil edilmesi,
- b) Fon portföyünün geliştirilmesi,
- c) Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,
- d) Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, fikhî, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri gerekli işlemler için dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

8.2.9. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

ESKİ ŞEKİL:

9.1. Para ve sermaye piyasası araçları sadece fona likidite sağlanması amacıyla fon portföyüne dâhil edilebilir. Bu kapsamda, fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı yalnızca Türk Lirası veya yabancı para cinsinden, vadesiz veya vadeli, katılım hesabında değerlendirilebilir.

MADDE 9- GAYRİMENKUL YATIRIMI DIŞINDAKİ YATIRIMLARA İLİŞKİN ESASLAR:

YENİ ŞEKİL:

9.1. III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Portföy Yönetim Tebliği") 9/3. maddesi çerçevesinde, Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, katılma hesapları, kira sertifikası (sukuk), yatırım fonu katılma payları ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık paylarında değerlendirilebilecektir. Fon portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur.



RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Unvan: İstanbul, 14. Mah. Mah. Ak. 1983
Cm. No: 477/1-100 34185 Sarıyer / İST
Müh. V.D.: 383 042 4288 / Tr. 50 / No: 933506
Mersis No: 0383044288000013

MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:

ESKİ ŞEKİL:

10.4. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. 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.

10.5. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde Kurucu'ya teslimi zorunludur. Söz konusu değerlemelere dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler ile değerlendirme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu nezdinde saklanır.

MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:

YENİ ŞEKİL:

10.4. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur. Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitinin yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitine ilişkin değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

10.5. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde Kurucu'ya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar Kurucu nezdinde saklanır.

MADDE 11-KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİ İLE NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA KATILMA PAYI DEVRİ

ESKİ ŞEKİL:

11.8. Giriş ve çıkış komisyonu: Yoktur.

Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 1 yıllık süresi içinde fona iade edilemez. Tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.



RE-PİE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Halkın Yatırım Merkezi, Mah. F. İ. Ak, Kat: 5
Çarşı No: 4/1, 107 34 005 Sakarya / İST
Mühür V.D. 383 042 4284 Etk. Sü. No: 935504
Mersis No: 018304242860013

MADDE 11-KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİ İLE NİTELİKLİ YATIRIMCILAR ARASINDA KATILMA PAYI DEVRİ

YENİ ŞEKİL:

11.8. Giriş komisyonu: Yoktur.

Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 1 yıllık süresi içinde fona iade edilemez. İlk 1 yıl içinde ancak %10 komisyon tahsil edilmesi suretiyle Fon'a iade edilebilir. Elde edilen komisyon tutarı Fon'a gelir olarak kaydedilir.

Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ile 1 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.

MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

ESKİ ŞEKİL:

12.4. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya 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, değerleme, 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,



RE-PİE GAYRİMENKUL VE SERMAYE
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Unvan: İstanbul, Etiler, Mah. Maslak A Blok Kat: 10
Cay. Sic. No: 276000/01 34185 Sanyer CİST
Maslak V.D.: 383/042 4208 T.C. Sic. No: 935506
Mersis No: 0303042428600013

- o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- ö) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- p) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

12.5. Fon'un yönetim ve temsili ile fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere ihraç belgesinde yer verilmektedir.

12.6. Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılır.

YENİ ŞEKİL:

MADDE 12- FON GİDER GELİR FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE DAĞITILMASI ESASLARI:

12.4. 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,
- ı) 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,
- i) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- n) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- ö) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- p) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- r) Performans Ücreti
- s) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri,
- t) KAP giderleri,
- u) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payı



REPE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Unvan: İstanbul Menkul Maliyatlar Kurumu
Cay. No: 4701/107 34305 Sarıyer/İST
Maliy. V.D. 38/042 4288 Tl. Sic. No: 915506
Fonun No: 038304242880013

v) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

12.5. Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç belgesinde yer verilmektedir.

12.6. Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde, katılma payı sahiplerine kâr payı dağıtılabilir.



RE-PİE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYE PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Uludağ Bulvarı, Mah. Melik Ağa, No: 4
Caddesi, Kat: 4, 34385 Sarıyer / İST
Mersis No: 383 042 4288 Tic. Sic. No: 935506
Mersis No: 383 042 4288 00011