Ek

GYF-İHRAÇ BELGESİ

GYF. 70/356

"RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş." NİN KURUCUSU OLDUĞU "RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. LEVENT GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.03.2021 tarih ve 12/356 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 ..... tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun ve Yöneticilerinin Ticaret Unvanı ve Adresi:	:	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4/C No:107 34485 Sarıyer-İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	29/01/2021 tarih 2021/25 sayılı karar
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı:	:	Kurucu: RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	:	Yurtiçinde ve yurtdışından yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri(Varsa)	:	**Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.**
Fon Unvanı	:	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

Ek

Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat:6-7 34394 Şişli / İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	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, kira sertifikaları (sukuk) ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık paylarında değerlendirilebilecektir. Fon portföyü yönetici RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir. Fon portföyünün gayrimenkul dışında kalan kısmının yönetimi için portföy yöneticisi görevlendirilmiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	**Mehmet Emre ÇAMLIBEL** - Yönetim Kurulu Başkanı İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesinden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre ÇAMLIBEL'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında doktorası bulunmaktadır. Çalışma hayatına 1992 yılında STFA'da inşaat mühendisi olarak başlayan Emre ÇAMLIBEL, daha sonra ABD Boston'da Kennedy&Rossi Inc. ve Walsh Brothers Inc. Şirketlerinde proje mühendisliği ve müdürlük yapmıştır. 1998'den itibaren Soyak İnşaatta Genel Müdür Asistanı olarak, ardından Soyak Holding'de Proje Geliştirme Koordinatörü olarak çalışmıştır. 2001 - 2008 yılları arasında ise Soyak Yapı'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ardından da 2016 yılı Ağustos ayına kadar Soyak Holding'de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır. M. Emre ÇAMLIBEL, İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir. Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir. Silikon Vadisi diye

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZMİR 3 6 3

Ek

bilinen bölgede çeşitli girişim sermayesi yatırımları bulunmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi, YGTU'da Doçent öğretim görevlisi olup MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA'de misafir öğretim görevlisi olarak dersler vermektedir.

Mehmet Ali ERGİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1985 yılında Kayseri'de doğan Mehmet Ali ERGİN, ilk, orta ve lise öğrenimini Şanlıurfa'da tamamlamıştır. 2008 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde yüksek lisansını eğitimine başlamış olup, tez çalışmasını yürütmektedir. Mehmet Ali ERGİN yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası bulunan ERGİN, 220.000 m2 ticari gayrimenkul, 600.000 m^2 konut ve 6 milyon m2 arazi geliştirme projelerinde görev almıştır. Şanlıurfa, Balıkesir, Hatay, Ordu ve Erzincan Belediye Başkanlıklarına danışmanlık vermiştir. 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 ERGİN halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.

Caner BİNGÖL – Yönetim Kurulu Üyesi

1982 yılında Ankara'da doğan Caner Bingöl, ilk, orta ve lise öğrenimini bu şehirde tamamlamıştır. 2006 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olmuş aynı fakültede Şehir Planlama Bölümü'nde 2011 yılında çift lisans eğitimini tamamlamıştır. 2007 yılında Ensar İnşaat, Mimarlık, Planlama, Gayrimenkul ve Danışmanlık Limited Şirketi'ni kurmuştur. Planlama ve mimari proje çalışmalarına ek

Ek

olarak inşaat ve gayrimenkul geliştirme projeleri ile de sektörde yer almıştır. Bingöl 2007 yılında adını attığı gayrimenkul sektöründe bugüne değin 300.000 m^2 ticari gayrimenkul, 2 milyon m^2 konut ve 4.2 milyon m^2 arazi geliştirme projelerini yönetmiştir. Caner Bingöl halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. Türkiye genelinde birçok büyükşehirde planlama çalışmalarını yürütmüştür ve GYODER üyesi markalı konut üreticileri ile çalışmakta olup çeşitli alanlarda karma projeler geliştirmektedir. Caner Bingöl, kamu kurumlarına yatırım projeleri için danışmanlık desteği de vermiştir.

Alim TELCİ – Yönetim Kurulu Üyesi

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 ÜYE MANİ

Ek

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Fon nezdinde üç kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip değerleme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir. Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır: **1- Dr. Mehmet Emre ÇAMLIBEL (Yönetim Kurulu Başkanı):** İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesinden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre Çamlıbel'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında doktorası bulunmaktadır. Çalışma hayatına 1992 yılında STFA'da inşaat mühendisi olarak başlayan Emre Çamlıbel, daha sonra ABD Boston'da Kennedy&Rossi Inc. ve Walsh Brothers Inc. şirketlerinde proje mühendisliği ve müdürlük yapmıştır. 1998'den itibaren Soyak İnşaatta Genel Müdür Asistanı olarak, ardından Soyak Holding'de Proje Geliştirme Koordinatörü olarak çalışmıştır. 2001 - 2008 yılları arasında ise Soyak Yapı'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ardından da 2016 yılı Ağustos ayına kadar Soyak Holding'de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır. Dr. M. Emre Çamlıbel, GYODER ve İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir. Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olup, MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA'de misafir öğretim görevlisidir.

2- Mehmet Ali ERGİN (Yönetim Kurulu Başkan Vk. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Lisans: 03.03.2015 - 403958):

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'de Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Mehmet Ali Ergin, Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İTÜ'de Yüksek Lisansını "Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Geliştirme Sektörüne Etkileri" konulu tez çalışması ile tamamlamıştır. Ergin, yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır.

Eğitim hayatı sırasında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin birçok farklı projede imzası bulunan Ergin, 310.000 m2 ticari gayrimenkul, 600.000 m2 konut ve 6 milyon m^2 arazi geliştirme projelerini yönetmiştir. Şu an 865 milyon TL büyüklüğünde 9 adet gayrimenkul yatırım fonu ve 4 adet girişim sermayesi fonunun da Kurucusu ve Yöneticisidir.

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. GYODER üyesi geliştiriciler ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.

3- Alim TELCİ (Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi) - Lisanslar: Düzey 3 No: 200914 Türev Araçlar No: 302952:

2019 yılı Mart ayından beri Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Alim Telci Marmara

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMAN : 353

	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. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır. Fon süresi içinde Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fonun yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek olup, bu amaçla Türkiye'de üst segment ticari gayrimenkullere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı amaçlamaktadır. Fon'un yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla ticari gayrimenkuller Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

		verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir. Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Tüm yatırımlar, Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalarsınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir. • İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli, • Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler, • Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler. • Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler, • Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler, • Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler, • İmar durumundaki değişiklikler. Fonun gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısım kamu ve özel sektör kira sertifikalarında, katılma hesaplarında, vaad sözleşmelerinde, katılım yatırım fonu katılma paylarında ve Borsa İstanbul A.Ş tarafından hesaplanan katılım endeksi ortaklık paylarında değerlendirilir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	**Fonun Yatırım Sınırlamaları:** Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile; a) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a)

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMAN

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.

b) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; kira getirili ticari gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.

c) 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.

ç) 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.

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

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

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

g) Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz, kar payı oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.

h) Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.

i) Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu sermaye piyasası araçları Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz.

j) Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri kurucu sağlar. Kurucu fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz.

ı) Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.

k) Fon portföyüne, Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra derecelendirmeye tabi tutulmuş yabancı kira sertifikaları alınabilir.

l) Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

Ek

Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartların sağlanamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için derecelendirme şartı aranmaz. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlenmesi zorunludur.

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

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

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

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Faizsiz finans ilkelerine uygun gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, 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, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım	80	100

fonlarının katılma payları, aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları*		
Faizsiz finans ilkelerine uygun yerli ve yabancı Türk Lirası ve döviz cinsinden kamu ve özel sektör kira sertifikaları	0	20
Katılım Yatırım Fonu katılma payları	0	20
Katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık payları	0	20
Vaad sözleşmeleri	0	10

* Aktif toplamının devamlı olarak 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.

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 ayni haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Kurucu ve Yönetici Fon adına;

Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz,

SERMAYE PİYASASI KURULU 12 1923

Ek

gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, 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.

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.

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.

Ek

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 karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

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

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

Piyasa riski: Piyasa riski ile fon portföyündeki menkul ve gayrimenkullerin 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.

SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 UZMANI

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 Yaratan 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 faizsiz finansman işlemlerine uygun şekilde yapılacak türev araç sözleşmelerinin (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: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

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 içerisindedir. **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 mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme 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 yatırımları çerçevesinde; 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 ile benzeri gerekli işlemler için dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur. Fon birim pay değeri günlük olarak açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 17

	gerçekleştirilemez.
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.**
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	**Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme 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 düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlenir.** **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 değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.** **Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporları güncellenecektir.** **Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer**

Ek

	tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fon'un portföy yönetim ücreti fon portföy değerinin yıllık %0.3'ü + BSMV'dir. Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 iş günü 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, g) 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,

		h) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, l) Porföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, m) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, n) 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. u) İcazet belgesi masrafları ve fikhi danışmanlık ücretleri, v) KAP giderleri, w) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları, x) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon, bu ihraç belgesinin "Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı yapabilir. Fonun süresi içinde; yapılmış olan yatırımlardan çıkıştan elde edilen tutarlar ve karlar yatırım komitesi kararı doğrultusunda tekrar yeni yatırımlara yönlendirilebilecektir. Tasfiye döneminde oluşan Fon gelirleri katılma paylarını iade eden katılma payı sahiplerine katılma payı oranında dağıtılacaktır.

Ek

Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**Fona katılmaya ilişkin esaslar:** Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. 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, Kurulca uygun görülmesi şartıyla Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Kurucu fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1523 21

paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilecektir.

Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması zorunludur.



Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:

Paylar ihraç tarihinden itibaren 5 yıl süreyle fona iade edilemez.

a) Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 5 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde toplam katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve 5 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin 5 yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır. Öte yandan, Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.

b) Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu ve dağıtım kuruluşları aracılığıyla satabilirler. Belirtilen surette satış yapmak isteyen yatırımcılar, yatırım komitesinin satışı uygun bulmasına ilişkin talebini yazılı olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde kararını ilgili yatırımcılara bildirir.

c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde bu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını elden çıkarmak isteyen yatırımcılar fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler. Bu durum ile fon katılma paylarını elde ettikten sonra ilk 5 yıl içinde karşılaşılırsa son katılma payı değerinin %3'ü oranında çıkış komisyonu uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.

d) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, fon portföyünün herhangi bir 6 aylık değerleme periyotlarını (Haziran ve Aralık), takip eden 60 gün içinde yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerleme periyodundan en az 4 ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yukarıda yer verilen hükümlere 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.

e) Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %10unu aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %10'unu aşan iade talepleri, bir sonraki değerleme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

f) Fon toplam değerinin %10'unun altında kalan katılma payı iade talepleri yöneticiye yapılan yazılı bildirim tarihleri esas alınarak zaman önceliğine göre sonuçlandırılacaktır. Son fon değerleme rakamlarını göz önünde bulundurup, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, paylarını takip eden değerleme periyodu birim fiyatı üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fiyat değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

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

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilecektir.

Alım Satım Talimatları ile ilgili tarihler ve bilgiler:

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 KAYIT NO: 24

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, izleyen ilk iş gününde 1.000 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.

b) Fona katılıma konu fiyat raporları 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak, fona pay iadesine konu fiyat raporları ise 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanacaktır.

c) Her çeyrek yıl son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fona katılım için gelen talepler 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 10. iş günü açıklanacak olan fiyat raporuna göre karşılanacak ve ilgili bedeller yatırımcılardan en geç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinden tahsil edilecektir.

d) Yatırım Komitesi herhangi bir ay sonu açıklanacak fiyat raporuna göre yeni yatırımcıları kabul edebilir. Yatırım komitesi gerekli görürse değerleme raporlarını güncelletebilir. Ay sonu tarihlerini takip eden 10. iş günü açıklanacak olan fiyat raporuna göre fona katılımlar kabul edilecek ve ilgili bedeller yatırımcılardan en geç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinde tahsil edilecektir.

e) 30 Haziran fiyat raporunu baz alan iade talimatları için 1 Ocak-1 Mart arası pay sayısı üzerinden talep toplanacaktır. Fiyat raporu 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü açıklanacaktır. 1 Eylül tarihine kadar talimatlar gerçekleştirilerek ilgili bedeller yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.

f) 31 Aralık fiyat raporunu baz alan iade talimatları için 1 Temmuz-1 Eylül arası pay sayısı üzerinden talep toplanacaktır. Fiyat

raporu 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü açıklanacaktır. 1 Mart tarihine kadar talimatlar gerçekleştirilerek ilgili bedeller yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.

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.

Katılma paylarının alış-satışı RE-PIE 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.

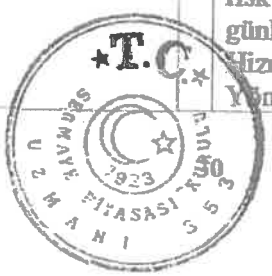
Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

		Alım-Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu: Talep toplama / Talimat gerçekleşme İlk talep toplama: İlk 3 ay / Talimat gerçekleşme: İzleyen ilk iş 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* Fona İade I: 1 Ocak - 1 Mart / 1 Eylül'e kadar Fona İade II: 1 Temmuz - 1 Eylül / 1 Mart'a kadar * Fiyat raporundan sonra 5 iş günü içerisinde ** Yatırım komitesi karar verirse (herhangi biriyle sınırlı)
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan 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.re-pie.com adresinde de duyurulacaktır.
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi		Fon, fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, 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.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları		Katılma paylarının alış - satışı RE-PIE 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.
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.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
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 Ücretlendirmesi** Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararından performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir. Performans ücreti fondan tahsil

		edilir. Yönetim kurulu tarafından belirlenen performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.
Fon Toplam Gider Oranı *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)*		Fonun toplam gider oranı üst sınırı yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre yıllık %20 'dir. 12 aylık dönemlerin 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 aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araçlara faizsiz finans ilkelerine uygun olması koşuluyla sadece portföylerini döviz, kar payı oranı ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimi Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.re-pie.com adresinde duyurulacaktır.

Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma payları ancak elde edildikten sonraki ilk 5 yıl içinde %30 çıkış komisyonunun yatırımcıdan tahsil edilmesi suretiyle yatırımcı tarafından fona iade edilebilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ile 5 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin 5 yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.
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 aşılıp aşılmadığının hangi periyotlar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile verilir. Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 08.05.2015 tarih ve 18 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 formatı 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 sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından RiskActive (RiskAktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti.) sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. RiskActive tarafından görevlendirilen personel risk yönetim sistemine ilişkin faaliyetleri yürütmekle görevlidir.

Kurucunun hizmet aldığı RiskAktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. 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 içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuş olup, kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir. Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

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

Ek

komitesi tarafından değerlendirilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün ve tekbir gayrimenkulün "likidite risk değerleri" aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Portföyün Likidite Risk Değeri
= ∑ [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" standartına 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.

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
= ∑ [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" standartına 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] olarak kabul edilir.

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 yöneticisineve 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.
iii) Tek bir karşı taraftan olan ticari alacakların oranının kurum bazında fon toplam değerinin %20'sini aşmaması gerekmektedir.
Yukarıda yer verilen risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımları 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 veyönetim 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 TCMB Konut Fiyat Endeksi ve danışmanlık şirketleri araştırma raporlarında yer alan gayrimenkul değer değişimleri dikkate alınacaktır. 3 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.

Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin piyasa riski, aylık olarak stres testleri ile izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na aylık olarak raporlanacaktır. Stres testinde, hisse senedi fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. 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 günlük 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 kredi 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 kredi limiti günlük 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 katılım bankacılığı esaslarına uygun şekilde faizsiz kredi kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilecektir.

Kredi risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşımları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım komitesine ve

	Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımlarına 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 değerleme raporu ile tespit ettirilecektir. Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporları güncellenecektir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. 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 döneminde yeni katılma payı ihraç

		edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça fonun 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 ve Kurul'dan gerekli izinin alınmasını 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. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

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.

İhraççı
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi olan
Kurucu
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.

Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi
Alim Telci	Caner Bingöl