

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 26.01.2018 tarih ve 12233903-315.01.01.E904 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 02.02.2018 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 | : | 03.11.2017 tarihli ve 2017/ 91 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı |
| Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı : | : | Kurucu: RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ - Foneva Portföy Yönetimi A.Ş. |
| Satış Yöntemi | : | Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında 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. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Türü | : | Gayrimenkul Yatırım Fonu |
| Fon Süresi | : | Süresizdir. |

| | | |
|---|---|---|
| Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi | : | Portföy Saklayıcısı'nın Unvanı : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası : Tarih 24/07/2014 No:23/762 Adresi : Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul |
| Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi | : | Şirket'in portföy yöneticilerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |
| 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 değiştirebili |
| Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi | : | Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır |
| Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi | : | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |

| | |
|----------------------------------|--|
| Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi | <p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>Yatırım Komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na sahip genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı olmak üzere 3 kişiyi içerir.</p> |
|----------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:</p> <p>1- Mehmet Emre ÇAMLİBEL (Yönetim Kurulu Başkanı):</p> <p>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 İnşaat 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.</p> <p>Dr. M. Emre Çamlıbel, GYODER ve İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir.</p> <p>Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir.</p> <p>Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olup, MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA'de misafir öğretim görevlisidir.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>2- Mehmet Ali ERGİN (Yönetim Kurulu Başkan Vk. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Lisans: 03.03.2015 - 403958):</p> <p>1985 yılında Kayseri’de doğan Mehmet Ali Ergin, 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.</p> <p>Ergin yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı bir çok projede imzası bulunan Ergin, 220.000 m2 ticari gayrimenkul, 600.000 m2 konut ve 6 milyon m2 arazi geliştirme projelerinde görev almıştır. Şanlıurfa, Balıkesir, Hatay, Ordu ve Erzincan Belediye Başkanlıklarına danışmanlık vermiştir.</p> <p>Türkiye’nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir.</p> <p>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.</p> <p>3- Alim TELCİ (Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi) - Lisanslar: Düzey 3 No: 200914 Türev Araçlar No: 302952:</p> <p>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.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| | <p>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.</p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır.</p> <p>Fon süresi içinde Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.</p> |
| Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar | <p>Fon, Türkiye'de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı ve bu suretle işbu ihraç belgesinde belirtilen hedef getiri oranına (senelik 15%) ulaşmayı amaçlamaktadır. Hedeflenen getiri oranlarına ulaşılması amacı ile danışmanlık hizmeti alınarak kısa ve orta vadede gelişim planlamasına konu olacak arsa ve arazilere yatırım yapılacaktır.</p> <p>Yatırım Komitesi, kentsel tasarım ve planlama, kadastro, jeolojik etüt danışmanlığı vb. konularda ihraç belgesinde belirlenecek danışmanlardan gelecek bölgeleme çalışmalarını detaylı inceleyecek, kentteki nüfus hareketleri, kamu yatırımları, altyapı çalışmaları, özel sektör sanayi ve hizmet sektörleri yatırımları verilerini analiz ederek söz konusu kente yatırım yapılıp yapılmayacağı, yatırım yapılacaksa yüz ölçüm ve meblağ kriterlerine göre ne kadar yatırım yapılacağı konularına karar verecektir.</p> <p>Fon, tüm Türkiye'de yatırım fırsatlarını</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>değerlendirmeyi planlamakta olup, gelişmekte olan Anadolu kentlerine, nüfusu 750 bin üzerindeki büyük şehirlere ve bu büyük şehirlerdeki nüfusu 30 binin üzerindeki belediye sınırlarında yer alan gayrimenkullere öncelik tanımak suretiyle yatırım yapmayı hedeflemektedir.</p> <p>İl gelişim akslarını tanımlayan Çevre Düzeni Planı ve/veya Bölge Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce yapılmış/yaptırılmış, onaylanmış ve hâlihazırda harita üretimine; imara esas jeolojik-jeoteknik rapor hizmet alımına veya nazım imar planı yapımına başlamış kentlere öncelik verilecektir. Bu kentlerde, meskûn sahaya ilaveten gelişim (inkışaf) alanı ve ilgili Belediye dokümanlarında sunulan halka açık bilgiler çerçevesinde imar planı yapılabilecek bölge olarak sarı ile lekelenmiş sınırlarda; ilgili kentteki nüfus artış hızı, konut ruhsat başvuruları, gözlemsel jeolojik etütler, tarımsal toprak sınıfı, hâkim rüzgâr yönü, kentteki güneşlenme yönleri ve ilgili kamu kurumlarının görüşleri dikkate alınarak ham arazi mülkiyetleri edinecektir.</p> <p>İlgili kentteki nazım imar planı sınırları içinde yapılacak alımlarda, plan hükümlerinde “yüksek yoğunluklu” ve/veya “orta yoğunluklu” olarak tanımlanmış bölgelere öncelik verilecektir. Söz konusu kentte, danışmanlardan alınacak tavsiyeler ve yukarıda belirtilen raporlama çalışmaları sonrası belirlenecek satın alınabilecek yüz ölçüm ve satın alınabilecek en yüksek birim fiyat limitleri çerçevesinde alımlar tamamlanacaktır. Mülkiyetin tapu kaydında bağlı olduğu idarenin ilgili ölçekteki planlama çalışmalarını silsile halinde yapması izlenecek ve ilgili idareye kentsel tasarım ölçeğinde planlama önerileri getirilebilecektir.</p> <p>Nazım imar planı, uygulama imar planı ve/veya 3194 sayılı İmar Kanununun parselasyona dair maddelerinin uygulanması adımlarının her birinin ardından satış imkanları değerlendirilerek, yatırımcılar için en yüksek birim getirilerinin elde edilebileceği noktalarda çıkış kararlarının verilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Alınan İcazet belgesini KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.</p> |
|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p> | : | <p>Fonun Yatırım Sınırlamaları:</p> <p>Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile;</p> <p>a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa veya arazi niteliğindeki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.</p> <p>b) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.</p> <p>c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin</p> |
|--|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p>verebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</p> <p>d) 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 paylarında 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.</p> <p>e) Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>f) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>g) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</p> <p>h) Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60'ını aşamaz.</p> <p>i) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz kredi veren bankalardan kredi kullanabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, kar payı oranı,, 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. Bu kapsamda alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.</p> <p>j) Fon faiz içeren ürünlere yatırım yapamaz ve gayrimenkul dışındaki yatırımlar sadece İslami prensiplere uygun olarak katılma hesabı, kira sertifikası (sukuk) yatırım fonu katılma payları, kira sertifikaları (sukuk) ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık paylarında değerlendirilir.</p> <p>Kurucu Fon adına;</p> <p>k) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>l) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>m) 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.</p> <p>n) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.</p> <p>o) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>p) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>q) Bu ihraç belgesinde belirtilen hususlar çerçevesinde Fon tarafından yatırım yapılabilecek diğer gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin olarak; Kurucu ve yönetim 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.</p> <p>Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde;</p> <p>r) Nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir,</p> <p>s) Borçlanma limitleri açtırabilir,</p> <p>t) Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir,</p> |
|--|--|

u) Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

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

Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalılabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

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.

Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satım sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

Piyasa Riski:

Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

- **Kâr Payı Oranı Riski:** Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.
- **Kur Riski:** Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.
- **Fiyat Riski:** Emtia, hisse senedi, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında

| | |
|--|--|
| | <p>ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.</p> <p>Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:</p> <p>Fon'un tâbi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.</p> <p>Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.</p> <p>Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir</p> <p>Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.</p> |
|--|--|

| | |
|------------------------------------|--|
| Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar | <p><i>Kurucu fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;</i></p> <p>a) Kurucunun yönettiği her fonun çıkarımı ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Kurucu, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine</p> |
|------------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.</p> <p>b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.</p> <p>c) Bu ihraç belgesinde Fon tarafından yatırım yapılabilecek varlıklara ilişkin olarak; Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.</p> <p>d) Kurucu fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş</p> |
|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.</p> <p>e) Herhangi bir şekilde kurucunun kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.</p> <p>f) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.</p> <p>g) Kurucu, fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda olanlar bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.</p> <p>h) Kurucu/Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.</p> |
| Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi | : | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |

| | |
|--|--|
| <p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p> | <p>:</p> <p>Fon katılma payı fiyatı günlük olarak açıklanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak üçüncü kişiler arasında el değiştirme gerçekleştirilebilir ancak fona katılım ve fona iade işlemi gerçekleştirilemez.</p> <p>Fona katılma ve iade şekline ve tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.</p> <p>Katılma paylarının borsada ilk işlem görmesi durumunda pay fiyatının borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır ve beher fon birim pay değeri de binin katı şeklinde hesaplanır. Böylelikle her bir katılma payı sahibinin sahip olduğu pay sayısı bu işlemden sonra binde bire düşer ancak pay fiyatı da bin katına çıktığından sahip olunan toplam pay</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | <p>değeri değişmez. Fon pay sayısında ve birim pay değerinde yapılan bu değişiklikler fon paylarının borsada işlem görmesinden önce mevcut fon pay sahiplerine en uygun haberleşme aracı ile bildirilir.</p> |
| <p>Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi</p> | <p>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.</p> |
| <p>Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar</p> | <p>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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylar haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>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 gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>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.</p> |
| <p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p> | <p>Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır. 31.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere yönetim ücreti dahil ve performans ücreti hariç, tüm giderlerin toplamının üst sınırı fon toplam değerinin yıllık %20'sidir. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon portföy değerinin günlük %0,00548 + BSMV (yüzbinde beş virgül kırksekiz) [yıllık yaklaşık %2+BSMV (yüzde iki + BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir.</p> <p>Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon toplam değeri her 3 ayda bir Tebliğ, içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak hesaplanarak dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca, yönetim ücretinin Fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine ve Kurula gönderilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <p>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)</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,</p> <p>h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,</p> <p>i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,</p> <p>j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,</p> <p>l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,</p> <p>n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>q) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>r) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>s) Performans ücreti,</p> <p>t) İcazet belgesi masrafları ve fikihi danışmanlık ücretleri,</p> <p>u) KAP giderleri,</p> <p>v) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları,</p> <p>w) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,</p> <p>x) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p> | <p>:</p> <p>Fon, bu ihraç belgesinin “Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımını yapabilir.</p> <p>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.</p> |
| <p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p> | <p>:</p> <p>Fona katılmaya ilişkin esaslar:</p> <p>Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p>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 bastırılmaz ve fiziken teslim edilemez.</p> <p>Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir.</p> <p>Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p> <p>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</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>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</p> <p>Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması zorunludur.</p> <p>Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:</p> <p>a) Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 2 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 2 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. 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.</p> <p>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</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde kararını ilgili yatırımcılara bildirir.</p> <p>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 2 yıl içinde karşılaşırsa son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.</p> <p>d) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, fon portföyünün herhangi bir 6 aylık değerlendirme periyotlarını (Haziran ve Aralık), takip eden 60 gün içinde yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az 4 ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yukarıda yer verilen hükümlere bağlı olmadan, Tebliğ ve İhtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.</p> <p>Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %20'sini aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %20'sini aşan iade talepleri, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır. 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</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>e) Fon toplam değerinin %20'sinin altında kalan katılma payı iade talepleri yöneticiye yapılan yazılı bildirim tarihleri esas alınarak zaman önceliğine göre sonuçlandırılacaktır. Son fon değerlendirme rakamlarını göz önünde bulundurup, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, paylarını takip eden değerlendirme periyodu birim fiyatı üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fiyat değişikliği risklerine maruz kalabilirler.</p> <p>f) 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.</p> <p>Alım Satım Talimatları ile ilgili tarihler ve bilgiler:</p> <p>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 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.</p> <p>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.</p> <p>c) Her çeyrek yıl son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fona katılım için gelen</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>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 engeç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinde tahsil edilecektir.</p> <p>d) Yatırım Komitesi herhangi bir ay sonu açıklanacak fiyat raporuna göre yeni yatırımcıları kabul edebilir. Yatırım komitesi gerekli görürse değerlendirme 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine, İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. veya Kare Portföy Yönetimi A.Ş.'ye iletilmelidir.</p> |
|--|--|

| | <p>Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.</p> <p>Katılma paylarının alış-satışı RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Kare Portföy Yönetimi A.Ş. ve İstanbul 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</p> <p>Alım-Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Talep toplama</th> <th>Talimat gerçekleşme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İlk talep toplama</td> <td>ilk 3 ay</td> <td>izleyen ilk iş günü</td> </tr> <tr> <td>Fona Katılım I</td> <td>1 Ocak - 31 Mart</td> <td>5 iş günü içerisinde*</td> </tr> <tr> <td>Fona Katılım II</td> <td>1 Nisan - 30 Haziran</td> <td>5 iş günü içerisinde*</td> </tr> <tr> <td>Fona Katılım III</td> <td>1 Temmuz - 30 Eylül</td> <td>5 iş günü içerisinde*</td> </tr> <tr> <td>Fona Katılım IV</td> <td>1 Ekim - 31 Aralık</td> <td>5 iş günü içerisinde*</td> </tr> <tr> <td>Fona Katılım V **</td> <td>1 Ocak - 31 Aralık</td> <td>5 iş günü içerisinde*</td> </tr> <tr> <td>Fona iade I</td> <td>1 Ocak -1 Mart</td> <td>1 Eylül'e kadar</td> </tr> <tr> <td>Fona iade II</td> <td>1 Temmuz - 1 Eylül</td> <td>1 Mart'a kadar</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Fiyat raporundan sonra 5 iş günü içerisinde ** Yatırım komitesi karar verirse (herhangi bir ay sonu)</p> | | Talep toplama | Talimat gerçekleşme | İlk talep toplama | ilk 3 ay | izleyen 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 iade I | 1 Ocak -1 Mart | 1 Eylül'e kadar | Fona iade II | 1 Temmuz - 1 Eylül | 1 Mart'a kadar |
|---|---|-----------------------|---------------|---------------------|--------------------------|----------|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|--------------------|----------------|
| | Talep toplama | Talimat gerçekleşme | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| İlk talep toplama | ilk 3 ay | izleyen 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 iade I | 1 Ocak -1 Mart | 1 Eylül'e kadar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fona iade II | 1 Temmuz - 1 Eylül | 1 Mart'a kadar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 bildirim 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. |
| Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş | : | Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |
| Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar | : | <p>Fon, dağıtılabilir kar bulunması halinde, Ocak-Şubat ve Temmuz - Ağustos aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek kar dağıtım kararı verecektir.</p> <p>Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir ve bu durum yatırımcılara elektronik posta yolu dahil olmak üzere en hızlı iletişim araçları marifetiyle bildirilir.</p> <p>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.</p> <p>Performans primleri gayrimenkuller likide oldukça (her satış gerçekleştiğinde) tahakkuk ettiği oranda ve fon birim pay değeri son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değer kazandığında aşağıdaki hesaplama dikkate alınarak fondan tahsil edilecektir:</p> <p>Portföye alınan her bir gayrimenkul için alım değeri ile satış değeri arasındaki fark hesaplanacak, bu farktan gayrimenkule ilişkin tüm giderler (her türlü alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri) düşülecek ve elde edilecek rakam üzerinden net birim performans hesaplanacaktır. Bu birim performans yıllık 15% üzerinde ise 15%'i aşan kısmın yarısı performans primi olarak satış gerçekleştikten sonra 10 iş günü içerisinde fondan tahsil edilecektir.</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------------|------------|------------------------|------------|---------------------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------------------|------------|
| | <p>Performans Primi fon toplam değerinin yıllık %20'si olan toplam gider oranı içerisinde olmak koşuluyla fondan karşılanır.</p> <p>Performans primi hesaplama örneği:</p> <table border="1" data-bbox="901 459 1468 705"> <tr> <td>Gayrimenkul alım bedeli (A)</td> <td>1.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Gayrimenkul satış bedeli (B)</td> <td>2.000.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Gayrimenkule ait Fon giderleri (C)</td> <td>100.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Net getiri (D = B-A-C)</td> <td>900.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Getiri birim performans (%) (E = D/A)</td> <td>90,0%</td> </tr> <tr> <td>Başarı eşiği (F)</td> <td>15,0%</td> </tr> <tr> <td>Net Başarı primi (A*((E-F)/2))</td> <td>375.000 TL</td> </tr> </table> <p><i>*Fon birim pay değerinin son performans primi tahsilinden sonra en az TÜİK tarafından açıklanan gösterge enflasyon oranı kadar değer kazandığı varsayılmıştır.</i></p> | Gayrimenkul alım bedeli (A) | 1.000.000 TL | Gayrimenkul satış bedeli (B) | 2.000.000 TL | Gayrimenkule ait Fon giderleri (C) | 100.000 TL | Net getiri (D = B-A-C) | 900.000 TL | Getiri birim performans (%) (E = D/A) | 90,0% | Başarı eşiği (F) | 15,0% | Net Başarı primi (A*((E-F)/2)) | 375.000 TL |
| Gayrimenkul alım bedeli (A) | 1.000.000 TL | | | | | | | | | | | | | | |
| Gayrimenkul satış bedeli (B) | 2.000.000 TL | | | | | | | | | | | | | | |
| Gayrimenkule ait Fon giderleri (C) | 100.000 TL | | | | | | | | | | | | | | |
| Net getiri (D = B-A-C) | 900.000 TL | | | | | | | | | | | | | | |
| Getiri birim performans (%) (E = D/A) | 90,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| Başarı eşiği (F) | 15,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| Net Başarı primi (A*((E-F)/2)) | 375.000 TL | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p> | <p>Fonun toplam gider oranı üst sınırı 31.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere, yönetim ücreti dahil ve performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre yıllık %20'sidir. 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p> | <p>Fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50' si oranında faizsiz kredi veren bankalardan kredi kullanılabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, kar payı oranı, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurul'a ve en uygun haberleşme</p> | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---|---|
| | | vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir. |
| Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi | : | Türev Araç işlemlerinde bulunulmayacaktır. |
| Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim 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 2 yıl içinde %30 çıkış komisyonunun yatırımcıdan tahsil edilmesi suretiyle yatırımcı tarafından fona iade edilebilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ile 2 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. |
| Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi | : | Fon süresizdir. |
| 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) | : | Fon'un taşıdığı risklere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür. |

| | |
|--|--|
| Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler | : <p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alman Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p> <p>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.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğça 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 iznin 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 işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.</p> <p>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.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> |
| Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar | : Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir. |

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkilisi/Yetkilileri Adı, Soyadı,
Görevi, İmza
*(İhraç belgesini imzalayacak ihraççı
yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde*