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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2016 tarih ve E13336 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 31.12.2018 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 Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	RE-PIE GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer-İSTANBUL Fon portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi: Unvanı; İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.; Merkez Adresi Dereboyu Cad. No: 78 Kat: 4 34347 Ortaköy Beşiktaş İstanbul'dur.
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	21/06/2016 tarihli ve 2016/57 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 GAYRİMENKUL ve GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Diğer Kuruluşlar: İSTANBUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi		Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.
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 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu

Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 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 ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık paylarında değerlendirilebilecektir. Portföyün gayrimenkul yatırımları dışında kalan para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Portföyün gayrimenkul yatırımları dışında kalan para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi bünyesindeki personele ilişkin bilgi KAP'ta duyurulacaktır.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Mehmet Emre Çamlıbel - Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ali ERGİN - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Caner BİNGÖL - Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir: Yatırım Komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı'na sahip genel müdürü, gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ile Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip ve Kurucu bünyesindeki bir personel olmak üzere 3 kişiden oluşur. Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:

		1- Mehmet Emre ÇAMLIBEL - Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi) Dr. Çamlıbel, Türkiye'de kurulan ilk gayrimenkul portföy yönetim şirketi Re-Pie'nin kurucu ortağıdır. Re-Pie'den önce 2008-2016 yılları arasında Soyak Holding CEO'luğu görevini yürüten Dr. Camlibel, Soyak Holding'de 20 yıllık mesleki kariyerinde 1,500 kişiye istihdam sağlanarak 1,5 milyar ABD doları değerinde dört farklı sektörde 15 şirketin temsilciliğini yürüttü ve üst düzey yönetim ve yatırım tecrübesine sahip oldu. 20.000 konutun ve 100.000 m2'den daha fazla ticari kiralanabilir alanın geliştirmesinde bulundu. Bu süre zarfında Soyak, 160 MW enerji üretim yatırımları gerçekleştirdi ve çoğunlukla yenilenebilir enerji olmak üzere 340 MW'lık enerji yatırımları planladı. Ayrıca, gayrimenkul sektörü başta olmak üzere GYODER ve ULI gibi birçok önde gelen STK'ya aktif olarak katılmakta ve ilgili çalışmaları desteklemektedir. Ayrıca Rusya ve İtalya olmak üzere uluslararası şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. 2008 yılından bu yana Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Bahçeşehir Üniversiteleri olmak üzere Türkiye'nin en iyi üniversitelerinde ders vermektedir. Ayrıca, misafir öğretim görevlisi olarak MIT, Columbia, Berkeley, ETH ve UTSA gibi dünyanın önde gelen üniversitelerinde konferans ve dersler vermektedir. 2- Mehmet Ali ERGİN (Yönetim Kurulu Başkan Vk. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Lisans: 03.03.2015 - 403958): 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 lisans eğitimine başlamış olup tez çalışmasını yürütmektedir.

		Ergin, yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok 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. 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- Hasan BAYHAN (Genel Müdür - Lisanslar: Düzey 3 No: 205854 - Türev Araçlar No: 900450 - Konut Değerleme No: 306191): 1985 yılında İstanbul'da doğan Hasan Bayhan, Cağaloğlu Anadolu Lisesi'nde Almanca eğitim almıştır. 2007 yılında Washington College'da değişim programını ve Amerikan Ticaret Odası'nda staj programını tamamladıktan sonra, 2008 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. İş hayatına PricewaterhouseCoopers Denetim ve Danışmanlık bölümünde başlayan Bayhan, burada Borsa İstanbul'da işlem gören farklı sektörlerden birçok şirkete finansal danışmanlık ve denetim hizmeti vermiştir. Ardından, Bunge'nin Türkiye ofisinde Finansal Analist olarak çalışmıştır.

		2010-2015 yılları arasında Global Menkul Değerler A.Ş.'de reel sektör hisselerinden ve fonlarından sorumlu olarak görev almıştır. SPK İleri Düzey, Türev Araçlar ve Konut Değerleme lisanslarına sahiptir. Ekonomist, Fortune ve Para dergilerinde çok sayıda yazısı çıkmış bulunan Bayhan, televizyon kanallarında da ekonomi ile ilgili yayınlara çıkmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi Finansal Mühendislik Yüksek Lisans Programı'nda konuk öğretim görevlisi olarak ders vermektedir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemleri yatırım komitesi tarafından karara bağlanır ve 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	:	Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Buna ek olarak, 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, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım

		fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır. Yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. belirlenerek vergi ve amortisman analizleri yapılacaktır. Ayrıca, finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda ise nüfus dinamikleri, yatırım yapılacak gayrimenkullerin çevresindeki kamusal ve özel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizleri doğrultusunda fizibilite çalışmaları yürütülecektir. Yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması amacıyla, hizmet kalitesi (ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören markaların yer alması) muhafaza edilmek kaydıyla, kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı, daha yüksek doluluk oranları ve azalan birim maliyet işletme giderleri hedeflenmektedir. Kiralanacak bölümler, çevredeki diğer benzer gayrimenkuller ile en uygun rekabet ortamı yaratılacak şekilde kira karması oluşturularak yönetilecektir. Fon portföyüne İslami ticaret ve finans ilkelerine uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir. Fon'un ve yatırımlarının katılım (faizsiz finans) esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. İcazet belgesinin alındığı hususu KAP'ta ve

		Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır." Gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İçtüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	**Fonun Yatırım Sınırlamaları:** Fon, Yatırım Komitesi'nin kararı ile işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile; 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. 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. 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 verebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. d) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam

		değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 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) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir. h) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman veren bankalardan finansman kullanabilir. Finansman alınması halinde finansmanın niteliği, tutarı, kâr payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir. Bu kapsamda alınacak finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni 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. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. i) Fon faiz içeren ürünlere yatırım yapamaz ve gayrimenkul dışındaki yatırımlar sadece İslami prensiplere uygun olarak katılma hesabı, kira sertifikası (sukuk), yatırım fonu katılma payları ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık paylarında değerlendirilir. **Kurucu Fon adına;**

		a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. d) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. e) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. f) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. g) Bu ihraç belgesinde belirtilen hususlar çerçevesinde Fon tarafından yatırım yapılabilecek fonlara 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. **Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde;** h) Nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir, i) Borçlanma limitleri açtırabilir,

j) Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir,
k) Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

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

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

Likidite Riski:

Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek 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.

Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

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 satımı 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. i. Kar Payı Oranı Riski: Kar Payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kar payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır. ii. Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. **Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: 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.
Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar		***Kurucu fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;*** a) Kurucunun yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Kurucu, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine 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. b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerleme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur. 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 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 günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. 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. f) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez. 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. h) Kurucu/Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.
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 dışarından danışmanlık hizmeti alabilir.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon fiyatı günlük olarak açıklanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak üçüncü kişiler arasında el değiştirme gerçekleştirilebilir ancak fona katılım ve iade işlemi gerçekleştirilemez. Fona katılma ve iade şekline ve tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
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		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 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 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 yıl sonu 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.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon’un portföy yönetim ücreti fon toplam değerinin yıllık %1,5 + BSMV’sidir. Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir. Fon toplam değeri her 3 ayda bir Tebliğ, içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak hesaplanarak dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca, yönetim ücretinin Fon toplam değerine oranının ne seviyede

		gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine ve Kurula gönderilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, 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, ğ) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, h) 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, ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerleme, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,

		k) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları, m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, n) Porföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, ö) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli, s) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri, ş) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler, t) Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) giderleri, u) Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar, ü) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları v) İcazet belgesi alınması kapsamında danışman/danışma kurulu üyelerine yapılan ödemeler. y) Kurulca uygun görülen diğer 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.
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 bu ihraç belgesinde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren 12 ay içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması öngörülmektedir.

		Fon fiyatı günlük olarak açıklanır. Söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak üçüncü kişiler arasında el değiştirme gerçekleştirilebilir ancak fona iade işlemi gerçekleştirilemez. Kurucu'nun kendi portföyüne dahil olanlar dahil bütün Katılma Paylarının üçüncü kişilere devri Yatırım Komitesi'nin onayı ile gerçekleştirilebilir. **Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:** 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 sonrasında 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. 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. Fon'un Borsa'da işlem görmesi takdirinde, Borsa İstanbul üzerinden yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı şartı aranmaz.

		c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde 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 karşılaşılırsa son katılma payı değerinin %30'u 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 periyodunu (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. 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 değerleme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır. 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 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.

		e) Fon yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inançlı mülkiyet ve basiretli tüccar prensipleri gereğince tüm likidite imkânlarını kullanacaktır. Katılma payı iadeleri için likidite sağlamaya çalışılırken fonda kalan yatırımcıların katılma payı değerlerinin korunması ve artırılması yönünde gayret gösterilecektir. **Alım Satım Talimatları ile ilgili tarihler ve bilgiler:** 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. 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 güncelletmek suretiyle fiyat raporunu 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 içerisinden tahsil edilecektir. e) 30 Haziran fiyat raporunu baz alan iade talimatları için 1 Ocak - 1 Mart arası pay sayısı üzerinden talep toplanacaktır. Fiyat raporu en geç 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 en geç 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 veya İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.'ye iletilmelidir. Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler. Katılma paylarının alış - satışı RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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

<table>
<tr><td></td><td></td><td>düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

Alım-Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

<table>
<tr><th></th><th>Talep Toplama</th><th>Talimat Gerçekleşme</th></tr>
<tr><td>İlk Talep Toplama</td><td>İlk Satış Tarihinden itibaren ilk 3 ay</td><td>İzleyen 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 İade I</td><td>1 Ocak-1 Mart</td><td>1 Eylül'e kadar</td></tr>
<tr><td>Fona İade II</td><td>1 Temmuz-1 Eylül</td><td>1 Mart'a kadar</td></tr>
</table>
* Fiyat raporundan sonra 5 iş günü içerisinde
** Yatırım komitesi karar verirse (herhangi bir ay sonu)</td></tr>
<tr><td>Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler</td><td>:</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş</td><td>:</td><td>Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</td></tr>
<tr><td>Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar</td><td>:</td><td>Fon, dağıtılabilir kar olması halinde, her üç aylık dönemi (Mart, Haziran Eylül, Aralık) takip eden 10 iş günü içerisinde, yılda dört kez kar dağıtımı yapabilir. (Yatırım Komitesi'nin kar dağıtımına ilişkin karar alması koşuluyla)

Yatırım Komitesi Kararı ile Kurucu başarı primi tahakkukundan ve/veya tahsilatından feragat edebilir.

Performans ücreti Tebliğ’in 26’ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. Performans ücretinin hesaplanmasına ilişkin esaslar ve örnekler Ek’de yer almaktadır.</td></tr>
</table>

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 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 kalınsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanabilir. Faizsiz finansman sağlanması halinde finansmanın niteliği, tutarı, ödenen komisyon ve masraflar, kar payı oranı, 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.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev Araç işlemlerinde bulunulmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının alış - satışı RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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.
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. 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. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Yatırımcılar ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı bölümünde belirtilen usul ve esaslar dahilinde fonun sona ermesinden evvel katılma payları nakde dönüştürülebilecektir.
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 yatırım komitesi 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 yatırım komitesine raporlanır. Günlük ve haftalık rapor formtı da yine ilgili prosedür eklerinde tanımlanmıştır. Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ve yatırım komitesi onayı 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. ŞTİ) sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu kararı ve yatırım komitesi onayı ile yürürlüğe konulur. RiskActive tarafından görevlendirilen personel risk yönetim sistemine ilişkin faaliyetleri yürütmekle görevlidir.

		Kurucunun hizmet aldığı RiskAktif Eğitim Yazılım Danışmanlık LTD. ŞTİ tarafından, lll-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 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]

		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 yöneticisine ve 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) Fon toplam değerinin %60'ından fazlasının aynı grubun gayrimenkullerine yatırılmaması gerekmektedir. ii) 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 ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: 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. **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. iii) 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, kar

		payı oranlarının yükselmesi, hisse senedi fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Kar payı oranlarında, 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 finansman 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 finansman 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 finansman kullanabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Finansman 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 yıl sonu 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, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri 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 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. 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
---------- A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri
Adı, Soyadı, Görevi, İmza
(İhraç belgesini imzalayacak ihraççı yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi gerekmektedir.)

EK – Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek

Performans ücreti aşağıdaki şekilde hesaplanır.

1. Fon'un getirisinin kıyaslanması amacıyla kullanılan kıstas (eşik değer) getiri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalamasıdır.
2. Aylık dönemler itibariyle, fonun performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine göre artış oranının, kıstas getiri oranını aşan kısmının, dönem başı fon toplam değeri ile çarpılmasından oluşan matrahın %20'si kadar performans ücreti hesaplanır. Hesaplanan bu tutara banka sigorta muamele vergisi (BSMV) eklenmek suretiyle karşılık ayrılır. *(Tüm örneklerde BSMV oranı %5 olarak kabul dilmiştir)*

   Örneğin;
   - *Dönem başı fon toplam değeri 100.000 TL,*
   - *Dönem başı itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,*
   - *Dönem başı itibariyle birim değeri 1,00 TL,*
   - *Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 102.000 TL*
   - *Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,*
   - *Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 1,02 TL,*
   - *Dönem içinde eşik değer getiri oranı %1*

   ise;

   - *Geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine oranı (fonun getirisi) = (1,02-1,00)/1,00 =%2*
   - *Fonun getirisinin kıstas getiri oranını aşan kısmı) = %2 - %1 = %1*
   - *Performans ücreti matrahı = 100.000 * %1 = 1.000 TL*
   - *Performans ücreti oranı = %20*
   - *Performans ücreti = 1.000 * %20 = 200 TL ve BSMV ilave edildiğinde 210 TL olacaktır.*
3. Dönem sonu birim pay değeri, performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra hesaplanıp ilan edilir.

   Yukarıdaki örneğe göre;
   - *210 TL olan performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra, fon toplam değeri 102.000 – 210 = 101.790 TL ve birim pay değeri ise 101.790 / 100.000 = 1,0179 TL olarak hesaplanıp ilan edilecektir.*
4. Dönem içinde fondan kar payı dağıtılmış olması halinde, fonun birim pay değeri dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak düzeltilir ve performans ücreti hesaplamasında düzeltilmiş fon birim pay değerindeki değişim oranı dikkate alınır.

   Yukarıdaki örnekte fon dönem içinde 5.000 TL kar dağıtmış olursa;
   - *Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 97.000 TL*
   - *Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet,*
   - *Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 0,97 TL*

   olacaktır. Bu durumda dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak önce fonun dönem sonu fon toplam değeri 102.000 TL olarak ve dönem sonu birim pay değeri ise 1,02 TL olarak düzeltilecek, diğer hesaplamalar ise düzeltilmiş olan bu birim pay değerine göre yapılacaktır.

5. Karşılık ayrılan performans ücretinin kurucu tarafından fon hesaplarından nakit olarak tahsil edilebilmesi için performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi gereklidir.
   Yukarıdaki örneğe göre, fon toplam değeri (performans ücreti hesaplaması öncesinde) 2.000 TL artmış, bunun kıstas getiriyi aşan kısmı 1.000 TL olarak hesaplanmış, performans ücreti karşılığı olarak da bunun %20'si olan 200 TL'ye BSMV ilave edilerek 210 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

   Fon toplam değerinde meydana gelen net gelir, gider ve değer artış azalışlarının detayının ise aşağıdaki gibi olduğu kabul edilirse;

   - *Nakden tahsil edilen kira geliri = 800 TL*
   - *Nakden ödenen genel giderler (-) = 200 TL*
   - *Gayrimenkul değer artışları = 1.600 TL*
   - *Gayrimenkul değer azalışları (-) = 200 TL*
   - *Net Kar/Zarar = 2.000 TL*

   *Buna göre dönem içindeki nakden tahsil edilen veya ödenen gelir ve giderler toplamı 800 - 200 = 600 TL olmuştur. Sonuç olarak kurucu performans ücretinin (600/2000)*210=63 TL'lik kısmını fondan tahsil edebilecektir. Kalan 147 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.*
6. Son değerlemede tespit edilen değerin altında bir fiyatla satılarak portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı olması nedeniyle veya başka bir sebeple, fonun dönem içindeki getirisinin kıstas getirinin altında kalması durumunda, performans ücreti negatif olarak hesaplanır ve performans ücreti karşılığı hesabına negatif olarak yansıtılır. Kurucu negatif hesaplanan performans ücreti tutarı nedeniyle fona borçlu kalırsa, bu borcunu fona ödemez. Ancak bu tutar sonraki dönemlere devreder. Performans ücreti hesaplaması fon başlangıç fiyatına düşülünceye kadar yapılabilecektir.
   Yukarıdaki örneğe göre, kurucu performans ücretinin 147 TL'lik bölümünü almamış ve bu tutar sonraki döneme devretmiştir. Sonraki dönemde nisbi getirinin negatif 750 TL olması durumunda, performans ücreti negatif 150 TL + BSMV=157,50 TL olarak hesaplanacaktır. Bu tutarın 147 TL'lik kısmı fon kayıtlarına yansıtılarak fonun daha önceden ayırmış olduğu performans ücreti karşılığı olan 147 TL tamamıyla kapanacaktır.Geriye kalan 10,50 TL fon kayıtlarına alınmayacak takip eden dönemlerde performans ücretinin pozitif çıkması ve fonun Kurucu'ya performans ücreti borcunun doğması halinde, önceki dönemden devreden 10,50 TL tutarındaki alacak, sonraki dönem ortaya çıkacak borçlardan mahsup edilecektir.
7. Portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı için önceki dönemlerden kalan tahakkuk etmiş performans ücreti bulunması durumunda söz konusu performans ücreti tahakkuku iptal edilerek fona gelir kaydedilir.
8. Performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi koşuluyla ve Yatırım Komitesi kararı ile performans ücreti, bir sonraki performans pirimi hesaplama dönemine kadar fondan tahsil edilebilir.

Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının bilgilendirme dokümanlarına ve mevzuatta yer alan prensiplere uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilecektir.