

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**ARAS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 27/12 / 2022 tarih ve E-12233903 - 315.04-30804 sayılı izin doğrultusunda, "RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Aras Gayrimenkul Yatırım Fonu"nın unvanı "RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiş olup, ihraç belgesinde yer alan; ihraç belgesi başlığı ile "Fon'un Unvanı", "Katılma Paylarının Pazarlama Ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu Ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı", "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar", "Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları", "Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi", "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar", "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" ve 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) " maddeleri aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir.

| ESKİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | YENİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İhraç Belgesi Başlığı :</b> RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ARAS GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR                                                                                                                                         | <b>İhraç Belgesi Başlığı :</b> RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ATIŞ INVEST DOWNTOWN AVM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR                                                                                                                     |
| <b>Fon'un Unvanı :</b> RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Aras Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Fon'un Unvanı :</b> RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul Yatırım Fonu                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı :</b><br>Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir | <b>Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı :</b><br>- RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş (Kurucu)<br>- Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.<br>- Colendi Menkul Değerler A.Ş. |
| <b>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</b><br><br>Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından          | <b>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</b><br><br>Fonun temel yatırımcı stratejisi, Bursa ili Osmangazi İlçesinde bulunan Downtown Karma Gayrimenkul Projesi içerisinde yer alan alışveriş merkezinde (Downtown AVM) bulunan bağımsız bölümlerden kira geliri elde                                          |



**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Hukukî Mektup Maslak Ayağı Cad. No: 4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 335506  
Maslak V. D.: 330424288  
Mersis No: 0383042428800013

uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcılarının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanma potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

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.

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)

etmek üzere oluşturulmuştur. Bu Fon ayrıca, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmayı hedeflemektedir. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcılarının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli 7 satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanma potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

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.



RE-PİE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayaazade Cad. No: 4C Kat: 5  
Sakarya / İSTANBUL Tic. Sic. No: 935506  
Maddak V. D.: 3838424288  
Mersis No: 0383042428800013

danışmanlık hizmeti alınabilir.

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.

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

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

##### **A. Kar Payı Dağıtımı**

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

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 alınabilir.

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.

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

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

##### **A. Kar Payı Dağıtımı**

Fon, dağıtılabilir kar bulunması halinde, Ocak, Nisan, Temmuz, Ekim aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek





**kar dağıtım kararı verecektir.**

**Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir. Bu durumda, söz konusu karar ile belirlenen kar dağıtım tarihleri elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile yatırımcılara bildirilir.**

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

Bunun haricinde Yatırım Komitesinin ve Kurucunun yönetim kurulunun karar alması durumunda, kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapılabilir. Kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve bu tarihlerde yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.

### B. Performans Ücretlendirmesi

**Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.**

**Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.**

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul



**kar dağıtım kararı verecektir.**

**Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir. Bu durumda, söz konusu karar ile belirlenen kar dağıtım tarihleri elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile yatırımcılara bildirilir.**

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

Bunun haricinde Yatırım Komitesinin ve Kurucunun yönetim kurulunun karar alması durumunda, kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapabilir. Kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve bu tarihlerde yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.

### B. Performans Ücretlendirmesi

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.

Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları



ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

#### **Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları**

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.

#### **Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları**

Katılma paylarının satışı Kurucu'nun yanı sıra Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Colendi Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.

#### **Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi**

Katılma paylarının ihracında giriş komisyonu ödenmez.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 5 yıl içinde Fon'a iadesinde ise %30 çıkış komisyonunu uygulanır.

Ancak kurucu ya da kurucunun yönettiği diğer fonların katılma payı işlemlerinde çıkış komisyonu uygulanmaz. Fon tasfiye sürecinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz.

Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik'e tabi emeklilik yatırım fonlarına giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde

#### **Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi**

Katılma paylarının ihracında giriş komisyonu ödenmez.

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 5 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde toplam katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir

Ancak kurucu ya da kurucunun yönettiği diğer fonların katılma payı işlemlerinde çıkış komisyonu uygulanmaz. Fon tasfiye sürecinin sonundaki katılma payı iadesinde satış komisyonu uygulanmaz.

Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik'e tabi emeklilik yatırım fonlarına giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü



RENE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mahallesi Maslak Ayaazade Cad. No 40/107  
Sarıyer - İSTANBUL Tic. Sic. No: 935506  
Maslak V.D.: 3830424288  
Mersis No: 03993042428800013

temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.

bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.

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 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 alınımı 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 değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

#### Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar :

A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

1) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

2) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre

#### Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar :

A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

1) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

2) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk



REPT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayazada Cad. No: 41 Kat: 10  
Etiler / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Tic. Sic. No: 235606  
Maslak V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013



mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

3) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

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

6) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

7) Kurucu/yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. bend hükümleri saklıdır.

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,

Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

3) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.

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

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

6) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

7) Kurucu/yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. bend hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.



RE-PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4C-107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No:335506  
Maddak V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013

süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dâhil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

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

**B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:**

1) Faizsiz finans ilkelerine uygun aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık payları,

b) Türk Lirası ve döviz cinsinden kamu ve özel sektör kira sertifikaları,

c) Katılım yatırım fonu katılma payları,

ç) Katılım Bankalarında açılacak Türk Lirası ve döviz cinsinden kara (ve zarara) katılma hesapları,

d) Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,

e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

f)Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

g) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

2) Portföye alınacak gayrimenkul dışı varlıklar Fon toplam değerinin azami %20'si olabilir.

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dâhil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

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

**B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:**

1) Faizsiz finans ilkelerine uygun aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık payları,

b) Türk Lirası ve döviz cinsinden kamu ve özel sektör kira sertifikaları,

c) Katılım yatırım fonu katılma payları,

ç) Katılım Bankalarında açılacak Türk Lirası ve döviz cinsinden kara (ve zarara) katılma hesapları,

d) Vaad sözleşmeleri, BİST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,

e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

f)Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

g) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.



RE-RE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Malak Ayazağa Cad. No:4C-107  
Sarıyer / İSTANBUL T.C. Sic. No:935566  
Mevlâk V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013



3) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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

5) Türev araçlara sadece portföyünü döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

6) Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartların sağlanamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için derecelendirme şartı aranmaz. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

7) Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

2) Portföye alınacak gayrimenkul dışı varlıklar Fon toplam değerinin azami %20'si olabilir.

3) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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

5) Türev araçlara sadece portföyünü döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

6) Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartların sağlanamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için derecelendirme şartı aranmaz. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

7) Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:



RE-PİE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayaazgı Cad. No:4C/107  
Şişli / KADIKÖY / İSTANBUL Tic. Sic. No:335506  
Mersis V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0883042428800013

- i. Karşı tarafının son bir yıl içerisinde bağımsız denetim yaptırmış ve sonucunda bağımsız denetçi tarafından olumlu rapor verilmiş bir kurum olması,
- ii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iii. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- iv. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması.

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

9) Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Fon, ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla son hesap dönemi itibari ile hesaplanan fon toplam değerinin en fazla %50'si oranında finansman kullanabilir. Bu oranın, finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir.

Faizsiz finansmanın 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. Faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

**Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler:**

- i. Karşı tarafının son bir yıl içerisinde bağımsız denetim yaptırmış ve sonucunda bağımsız denetçi tarafından olumlu rapor verilmiş bir kurum olması,
- ii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iii. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- iv. Fon'un fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması.

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

9) Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Fon, ihtiyaçlarını veya portföyü ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla son hesap dönemi itibari ile hesaplanan fon toplam değerinin en fazla %50'si oranında finansman kullanabilir. Bu oranın, finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir.

Faizsiz finansmanın 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. Faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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



**RE-RE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Huzur Mah. Meslak Ayazaga Cad. No:4C/107  
Sarıyer / İSTANBUL T.C. Şİ. No:935506  
Meslak V. D.: 3830424288  
MERSİS NO: 0383042428800013

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 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.

**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 üç alt başlıkta detaylandırılmıştır.

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

#### **C. 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 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.

**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:** Şirket'in yönettiği Fon'a ilişkin pozisyonlarında finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan kur, kar payı, emtia ve ortaklık payı fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan emtia pozisyon riski, ortaklık payı pozisyon riski ve kur riski nedeniyle zarar etme ihtimalini ifade eder.

**Kur Riski:** Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek olası zararı ifade eder.

**Fiyat Riski:** Emtia, ortaklık payı, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

**Kâr Payı Oranı Riski:** Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kâr payı pozisyon



RE-PİE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayaşda Cad. No:42-107  
Sarıyer / ŞİŞLİ / İSTANBUL Tic. Sic. No:936506  
Maslak V.D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013



**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.

**Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

**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.

**Operasyonel Risk:** Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.



durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

**Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

**Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:** Fon'un tabi 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.

**Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

**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 ilgili sermaye piyasası mevzuatlarında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

**Operasyonel Risk:** Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

**Opsiyon Riski:** Opsiyonun bağlı olduğu dayanak varlık fiyatının yön veya volatilitesindeki değişimlerden kaynaklanan olası zararı ifade eder.

**Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon'un, ortaklık payı fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, ortaklık payı pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

**Endeks Riski:** Fon'un endeks fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, endeks pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

RE-Pİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Meslek Ayazağa Cad. No:4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No:335506  
Meslek V. D.: 383042/200  
MERSİS No: 0383042428800013

**Kaldıraç Yaratın İşlem Riski:** Fon portföyüne türev araç (vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri), saklı türev araç, swap sözleşmesi, varant dahil edilmesi, ileri valörlü altın alım işlemleri, ileri valörlü tahvil/ bono/sukuk işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

**Spesifik Risk (İhraççı & Garantör Riski):** Fon'da yer alan finansal araçlara ilişkin pozisyonlarda, olağan piyasa hareketleri dışında, bu pozisyonları oluşturan finansal araçları ihraç veya garanti eden ve ödeme yükümlülüğünü üstlenen kuruluşların yönetimlerinden ve mali bünyelerinden kaynaklanabilecek sorunlar nedeniyle meydana gelebilecek zararı ifade eder.

**Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar :**

**1) Genel Esaslar**

- 1) Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.
- 2) Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.
- 3) Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.
- 4) Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.
- 5) Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

**Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar :**

**1) Genel Esaslar**

- 1) Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.
- 2) Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.
- 3) Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.
- 4) Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir.
- 5) Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.



RE-İŞİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayaazgı Cad. No:40/107  
Sakarya / İSTANBUL Tic. Sic. No:335566  
Mersis V.D.: 3830424288  
Mühür No: 0383042428800013

6) Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve USD cinsinden açıklanır. Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri TL cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından saat 15:30’da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin söz konusu kura bölünmesi ile bulunur.

7) 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, Kurul’ca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

8) Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon’a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon’a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya

6) Fon’da 10 adet pay grubu yer almaktadır. Pay grupları, Fon’a giriş yapan katılımcıların Fon’a giriş tarihleri, katılım tutarları ve elde edecekleri kar oranında farklılaştırılmış olup A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9 ve A10 pay grubu olarak ayrılmıştır. Fon’da dağıtılabilir kar bulunması halinde, ilk olarak 2023 yılının Temmuz ve Ekim aylarında ve sonra takip eden her yılın Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarında olmak üzere yılda 4 defa yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcıların ilgili pay gruplarına öncesinde açıklanan şartlar dahilinde farklı oranlarda kar dağıtımı ödemesi yapılabilir. Varsa Kar payı ödemeleri müşteri saklama hesaplarına nakden ödenecektir.

7) 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, Kurul’ca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

8) Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon’a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon’a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar



REKİP PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Avcılar Cad. No:4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL Tlc. Sic. No: 935506  
Maslak V. D.: 2830424288  
Tic. Sic. No: 0383042428800013



devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

9) 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 ve çıkış kabul edilecektir,

10) Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

11) Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

12) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile

katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

9) 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 ve çıkış kabul edilecektir.

10) Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

11) Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

12) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı



KE-Bİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Huzar Cad. Maslak Ayazada Cad. No:4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL T.C. Sic. No:935586  
Maslak V. D.: 030424288  
Mersis No: 0383042428800013

tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

13) Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a 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 SPK 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.

#### **II) Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

1) Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde Fon katılma payı için nominal değer (birim pay değeri) olan 1.000 TL üzerinden yerine getirilecektir.

2) İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

13) Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a 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 SPK 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.

#### **II) Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları**

1) Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde Fon katılma payı için nominal değer (birim pay değeri) olan 1.000 TL üzerinden yerine getirilecektir.

2) İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:



RE-DE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No 46/167  
Sarıyer - İSTANBUL Tic. Sic. No: 935506  
Maslak V. D. 383042428  
Mersis No: 038304242800013

| Alım Talimatı İletme Dönemi | Pay Fiyatı Hesaplamaya Tarihi | Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi      | Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi                         |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1 Ocak-31 Mart              | 31 Mart                       | 31 Mart'ı takip eden 10. iş günü    | Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde |
| 1 Nisan-30 Haziran          | 30 Haziran                    | 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü |                                                                |
| 1 Temmuz-30 Eylül           | 30 Eylül                      | 30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü   |                                                                |
| 1 Ekim-31 Aralık            | 31 Aralık                     | 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü  |                                                                |

3) Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

4) Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

5) Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

## 2) Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

1) Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama

| Alım Talimatı İletme Dönemi | Pay Fiyatı Hesaplamaya Tarihi | Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi      | Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi                         |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1 Ocak-31 Mart              | 31 Mart                       | 31 Mart'ı takip eden 10. iş günü    | Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde |
| 1 Nisan-30 Haziran          | 30 Haziran                    | 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü |                                                                |
| 1 Temmuz-30 Eylül           | 30 Eylül                      | 30 Eylül'ü takip eden 10. iş günü   |                                                                |
| 1 Ekim-31 Aralık            | 31 Aralık                     | 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü  |                                                                |

3) Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

4) Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

5) Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

## 2) Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödenme Esasları



REPIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Meslak Ayalara Cad. No:40Y107  
Sarıyeri / İSTANBUL Tic. Sic. No:935586  
Meslak V. D.: 3830424286  
Mersis No: 0383041428600013



dönemi olarak belirlenmiş olup, bu dönemde katılma payı iade talebi alınmayacaktır.

2) İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen Fon katılma payı iade talimatları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, birinci dönem için 1 Eylül'e kadar, ikinci dönem için ise 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

| Satım Talimatı İletme Dönemi | Pay Fiyatı Hesaplanma Tarihi | Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi      | Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 Ocak-1 Mart                | 30 Haziran                   | 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü | 1 Eylül'e kadar                         |
| 1 Temmuz-1 Eylül             | 31 Aralık                    | 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü  | 1 Mart'a kadar                          |

3) Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

4) Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

5) Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına

1) Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiş olup, bu dönemde katılma payı iade talebi alınmayacaktır.

2) İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen Fon katılma payı iade talimatları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, birinci dönem için 1 Eylül'e kadar, ikinci dönem için ise 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

| Satım Talimatı İletme Dönemi | Pay Fiyatı Hesaplanma Tarihi | Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi      | Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 Ocak-1 Mart                | 30 Haziran                   | 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü | 1 Eylül'e kadar                         |
| 1 Temmuz-1 Eylül             | 31 Aralık                    | 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü  | 1 Mart'a kadar                          |

3) Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

4) Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

5) Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin



REKAPİTÜL PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No:33506  
Maslak V.D. 3830 24288  
Tic. Sic. No: 0393042428800013

olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1 yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

#### **IV) Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Özel Hükümler**

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

#### **V) Alım Satım Talimatı İptal Esasları**

Alım satım talimatı ileme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili döneminin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

#### **VI) Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam

zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alımını 1 yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

#### **IV) Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Özel Hükümler**

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

#### **V) Alım Satım Talimatı İptal Esasları**

Alım satım talimatı ileme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili döneminin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

#### **VI) Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler**

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam



RE: PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayazada Cad. No: 4C 107  
Sarıyer - İSTANBUL Tic. Sic. No: 935506  
Maslak V. D.: 3830424288  
Versiyon No: 0383042428800013

tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

**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 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)**

Kurucu, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve III.52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına 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 oluşturmuştur.

Kurucu, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği, III-52.1 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ve III.52.3 Gayrimenkul Yatırım Fonlarına 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 oluşturmuştur.

Risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Risk Yönetim Birimi Risk Yöneticisi sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Risk ölçümlerinin yapılması ve raporların oluşturulması için ODIFIN yazılım sistemi kullanılmaktadır. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiş olup, Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından Risk Yönetim Birimi Risk Yöneticisi sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Risk ölçümlerinin yapılması ve raporların oluşturulması için ODIFIN yazılım sistemi kullanılmaktadır. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiş olup, Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Yönetilen portföylerin yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulan ve kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmekte olan risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin belirlenmesini ve bu risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Portföye ilişkin

Yönetilen portföylerin yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulan ve kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmekte olan risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin belirlenmesini ve bu risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Portföye ilişkin riskler ve ölçüm yöntemleri,





riskler ve ölçüm yöntemleri, düzenli olarak ve portföye ilişkin önemli gelişmelere paralel gözden geçirilerek güncellenmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdür ile ilgili Fon Birimlerine ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Aylık olarak gerçekleştirilen risk ölçüm sonuçları da Genel Müdür ve İç kontrol Hizmet Birimi'ne ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

#### **Piyasa Riski Ölçümü**

Fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski ayda bir yapılacak senaryo analizi ile ölçülür. Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks üzerinden Beklenen Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanır. Analizde kullanılacak olan endeks verisi gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük değer kayıplarının tespitinde kullanılır. Gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının Beklenen Kayıp değerini geçtiği durumlarda Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi bilgilendirilir. Beklenen kayıp değeri Şirket yönetim kurulunca belirlenir. Beklenen kayıp değeri aşağıda detaylandırılan endekslerin 5 yıldan kısa olmamak kaydıyla belirli bir zaman aralığında kaydettiği dönemsel zararların %99 güven seviyesinin dışında kalan zararların ortalaması ile hesaplanır. Piyasa Risk hesaplamalarında Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi kullanılır. Bu endeks 2010 Ocak ayından itibaren açıklanmakta olup sadece 10 yıllık geçmiş veriye sahiptir. Gerekli hallerde, Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller dikkate alınarak bu endeksin yerine daha uzun veri serisine sahip farklı endeksler de kullanılır.

Sermaye Piyasası ve gayrimenkul yatırımları için

düzenli olarak ve portföye ilişkin önemli gelişmelere paralel gözden geçirilerek güncellenmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdür ile asgari haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Aylık olarak gerçekleştirilen risk ölçüm sonuçları da Genel Müdür, İç kontrol Hizmet Birimi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir.

#### **RISK ÖLÇÜM YÖNTEMLERİ VE İZLENMESİ**

Finansal verilerin işlenmesi ve takibinde INFINA sistemi kullanılır ve pozisyon limitlerine ilişkin takipler İç Kontrol Birimi tarafından INFINA yazılımı aracılığı ile sağlanır.

Risk ölçümleri, ODIFIN firması tarafından sağlanan Risk Yönetimi Modülü yazılımı ve Risk Yönetim Birimi tarafından oluşturulan excel çalışmaları aracılığı ile gerçekleştirilir. Farklı model ve parametre seçimine izin veren Risk Yönetim Modülü fon türü bazında ilgili fon yapısına uygun model seçilerek kullanılmaktadır. Risk Yönetim Modülü içerisinde yer almayan (örneğin gayrimenkullerin likidite riski vb) ölçümler ve raporlamalar ise Yönetim Kurulu'nun belirlediği çerçevede Risk Yönetim Birimi tarafından oluşturulan risklerin ölçümünü ve raporlanmasını içeren excel çalışmaları ile sürdürülür. Aşağıda uyulması gereken temel prensip ve ölçüm yöntemleri verilirken, farklı yaklaşımların gerekebileceği gayrimenkule ilişkin detaylar da, farklılaşma durumunda ilgili risk türü altında belirtilmiştir.



REPIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Hukuk Mah. Maslak Ayaazade Cad. No:40/107  
Sakarya - İSTANBUL Tic. Sic. No:935606  
Maslak V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0386042428800013

portföyün maruz kaldığı piyasa riski günlük yapılacak RMD analizi ile ölçülür. Ölçüm yapılan enstrümanlar için günlük veriler kullanılarak hesaplanacak aylık RMD değerleri, %99 güven aralığında takip edilir. Gayrimenkul yatırımları, yatırımları yansıtan bir endeks üzerinden RMD hesaplamalarına dahil edilirken, Para Piyasası enstrümanları piyasa riski sıfır kabul edildiğinden RMD hesaplamaları dışında tutulur.

Fiyat Riski, Kar Payı Oranı Riski ve Döviz riski için gerçekleştirilen RMD hesaplarına ek olarak;

**Kâr Payı Oranı Riski,** için kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin değerlemelerinde ikincil piyasalarda yaşanabilecek getiri oranı değişimleri sonucunda oluşan etki durasyon ile ölçülür. Getiri / Fiyat hassasiyetini ölçmek için pozisyon ve portföy bazında Macaulay Durasyon yöntemi kullanılır. Macaulay durasyon ilgili ürün nakit akışının ağırlıklı ortalama vadesini ifade etmektedir.

**Döviz Riski,** Fonun maruz kaldığı döviz riski net açık döviz pozisyonunun hesaplanması sonucunda değerlendirilir. Döviz riskine maruz menkul kıymetler ile yabancı para cinsinden faizsiz borçlanmalar ve finansman kullanımlarının netleştirilmesi sonucunda elde edilen net açık döviz pozisyonunun mutlak değerinin fon toplam değerine oranı yönetim kurulunca belirlenen oranı geçemez.

İlave olarak döviz kurlarında +/- %10 oranında gerçekleşebilecek oynaklıkların net açık döviz pozisyonu üzerindeki etkileri sınırlamalar ile uyumluluğun korunabilmesi için takip edilir.

#### **Stres Testleri ve Senaryo Analizleri**

Stres Testi metodu olarak Tarihsel Stres Testi kullanılır. Tarihsel Stres Testi analizinde geçmiş tarihlerde gözlemlenen aşırı piyasa hareketlerinin şokları varlık bazında fon portföyüne uygulanır. Gerekli görüldüğü takdirde fon portföyüne ayrıca senaryo analizleri de uygulanır. Senaryo analizinde bir risk faktörüne veya birden fazla risk faktöründen oluşan bir gruba şoklar uygulanır (örneğin döviz, kar payı oranı ) ve simüle fon portföy kar/zararı analizi yapılır.

## **PIYASA RİSKİ**

Taşınan finansal pozisyonların, finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan normal kar payı, kur ve fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan; kar payı oranı riski, kur riski, mal fiyat riski, opsiyon riski, hisse senedi ve fiyat riski gibi riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski yönetiminin esas amacı yatırım portföyünün, piyasalarda oluşan hareketler sonucu karşı karşıya kaldığı risklerin ölçülmesi, raporlanması ve sürekli olarak izlenmesidir.

Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri ODIFIN yazılımı olan Risk Ground Risk Yönetim Modülü ile yapılmaktadır. Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kalınan piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılmaktadır.

## **Riske Maruz Değer – RMD Yaklaşımı**

Riske maruz değer (RMD) yöntemi, elde tutulan bir portföyün değerinin, kar payı oranı, döviz kuru ve hisse senedi fiyatı gibi faktörlerde yaşanması olası dalgalanmalar nedeni ile maruz kalabileceği en yüksek zararı belirli bir zaman diliminde ve belirli bir güven aralığında tek bir rakam ile ifade eden risk hesaplama yöntemidir.

RiskGround Modülünde kullanılacak varsayımlar ve parametreler ilgili yönetmeliklere uygun olarak belirlenir.. Söz konusu model girdileri ve parametreleri Şirket fonlarının portföyündeki risk faktörlerinin değişim ve gelişimine bağlı olarak gerek duyulması halinde revize edilir.

Yatırım Fonları Rehberi'nin 7.6. maddesinde belirtilen esaslara uygun olarak mutlak RMD'nin hesaplanmasında uygulanacak modelin seçilmesinde fonun yatırım stratejisinin içerdiği risk seviyesi ile fon portföyüne dahil edilecek finansal araçların türü ve karmaşıklığı dikkate alınarak Şirketin yönettiği yatırım fonlarının finansal



Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarını kapsayan kısmı için, Piyasa Riski hesaplamasında olduğu gibi, Stres Testi analizinde de gayrimenkul fiyatlarını en iyi yansıtan bir endeks üzerinden hesaplamalar yapılır. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan varlıkları ise ilgili risk faktörleri piyasa değerleri ile Stres Testi analizine dahil edilir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda koşullara uygun yeni stres testi/ senaryo analizleri uygulanır ve sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulur. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup, takibi Risk Yönetim Birimi yöneticisi tarafından yapılmaktadır.

#### Finansman Riski Ölçümü

Finansman riski analizinde fon gelirlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Fon gelirlerini kira geliri ve kâr payı gelirinden oluştururken fon giderlerini temel olarak faizsiz finansman masrafları, gayrimenkul alım ve satımına ilişkin idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. oluşturur. Fon'un finansman geri ödemeleri için ileriye dönük (1 yıllık) nakit çıkışı tablosu ile gayrimenkul dışı varlıkların getirileri ile kira gelirleri baz alınarak ileriye dönük nakit giriş tablosu oluşturularak net nakit akışı hesaplanır. Net nakit akışının pozitif bir değer olması gerekli olup, Gelirlerin giderleri karşılama oranı yönetim kurulunca belirlenecek seviyenin altına düştüğü zaman Yönetim Kurulu bilgilendirilir. Bu hesaplamalarda, Gayrimenkul satışları veya alımları dikkate alınmaz.

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu kapsamda günlük olarak finansman kullanım oranı olan LTV (Loan To Value) hesaplanır. Bu oranın %45

pozisyonlarına ilişkin piyasa riski genel olarak Tarihsel Simülasyon yöntemi kullanılırken, herhangi bir fon türüne özel bu prosedürde bahsi geçen RMD hesaplama yöntemlerinden biri de kullanılabilir.

Amaç kullanılan RMD modeli ile fon portföyünün içerdiği riskleri tam olarak ve doğru şekilde ölçülmesidir. Bu kapsamda;

- RMD hesaplamalarına fon portföyünde yer alan tüm varlık ve işlemler dahil edilir. Türev araçlardan kaynaklanan riskler de dahil olmak üzere fon portföyünün içerdiği piyasa riskleri RMD yönteminde dikkate alınır.
- Model, fon portföy değerine etki edebilecek, ihmal edilebilir düzeyin üzerindeki tüm risk faktörlerini içermektedir.
- RMD modeli çerçevesinde kullanılan sayısal yöntemler (fiyatlama yöntemleri, oynaklık ve korelasyon tahminleri, vb.) riskin doğru şekilde ölçülmesine imkan sağlamaktadır.
- RMD modeli çerçevesinde kullanılan veriler tutarlı, güncel ve güvenilirlerdir.

Riske maruz değer tutarı günlük olarak hesaplanır. RMD hesaplamasında kullanılacak esaslar Rehber hükümlerinde uygun olarak aşağıda belirtildiği şekildedir;

- Tek taraflı % 99 güven aralığı,
- 20 iş günü elde tutma süresi,
- En az 1 yıllık (250 iş günü) gözlem süresi,
- Kullanılan verilerin asgari 1 yıllık dönemler itibarıyla güncellenmesi.

Gayrimenkul Yatırım Fonları için günlük RMD hesabına ek olarak, fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski, gerekli görülen ya da referans olması istenen durumlarda, farklı endeksler için ayda bir yapılacak senaryo analizi ile de ölçülür. Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks ya da referans piyasa tarihsel verileri üzerinden Beklenen



RETE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzurlu Mah. Maslak Ayazacı Cad. No:42/107  
Serüver / İSTANBUL T.C. Sic. No:915506  
Maslak V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013



seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilir.

#### **Likidite Riski Ölçümü:**

Fon portföyünün likidite riski, iki bölümde analiz edilir.

**a) Gayrimenkullerin nakde dönüştürülme sürecinin yarattığı likidite riski analizi:** Fonun gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümünün likidite riski, gayrimenkullerin likidite sürecini etkileyen kriterlerin, etkileme ölçülerine göre ağırlıklandırılıp ortalamasının alınması ile bulunan risk değerinin "Zorunlu Likiditasyon Katsayısı" ile bölünmesi ile bulunan risk değerlerinin gayrimenkullerin fon toplam değeri içerisindeki ağırlıkları kullanılarak hesaplanan "ağırlıklı ortalama risk değeri" ile ölçülür.

Her bir fon portföyünün sahip olması gereken ağırlıklı ortalama risk değeri Şirket yönetim kurulunca belirlenir. Mevcut kriterler aşağıda listelenmiş olup, her bir kriter için 1-7 aralığında, yedi adet skala oluşturulmuştur. Aşağıda belirtilen kriterlerin farklı yatırımlar için belirlenecek olan ağırlıkları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmektedir:

- **Merkez İş Alanı (MİA) Durumu:** Gayrimenkulün iş ve ticaret alanlarına olan mesafesini ölçmektedir. Bu alanlara olan yakınlığı likidite riskini düşürmekte uzaklığı ise artırıcı unsur oynamaktadır.
- **Ulaşım Arterine Mesafe:** Ulaşım Arterine olan mesafesinin kısa olması likidite riskini düşürücü etken olarak dikkate alınırken, uzak olması ise likidite riskini artırmaktadır.
- **Kiracı Durumu:** Gayrimenkulün içerisinde kiracı olması likidite riskini düşürücü etken olarak dikkate alınmaktadır. Kiracılı olan gayrimenkullerde risk skalası 1 olmayanlarda 7 olarak uygulanmakta olup, kat alanının küçük olması likidite riskini düşürmektedir.
- **Ofis/Konut Sınıfı:** Ofis Sınıfı için risk skalasında aşağıdaki sınıflandırma kriterleri dikkate alınmaktadır: 1 (A+), 2 (A), 3 (A-), 5 (B), 7 (C). (Kaynak: <https://ofisraporu.com/blog/ofis-siniflandirma-kriterleri>)
- **Kentsel Dönüşüm Durumu:** Kentsel Dönüşüm

**Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanır.** Beklenen kayıp değerlerinin hesaplanmasında günlük veriler için son bir yıllık aylık veriler içinse en az beş yıllık veri kullanılır.

**Para Piyasası enstrümanları için piyasa riski sıfır kabul edilir ve RMD analizine dahil edilmez.**

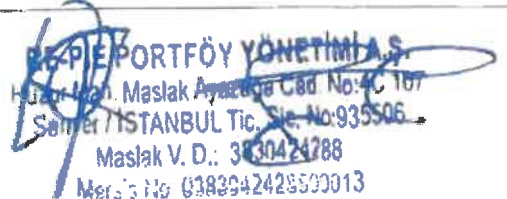
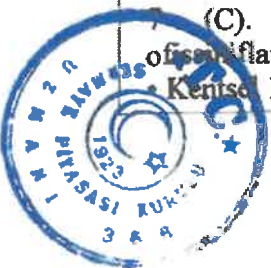
#### **Stres Testi ve Senaryo Analizleri**

Stres Testi metodu olarak Tarihsel Stres Testi kullanılır. Tarihsel Stres Testi analizinde geçmiş tarihlerde gözlemlenen aşırı piyasa hareketlerinin şokları varlık bazında fon portföyüne uygulanır. Gerekli görüldüğü takdirde fon portföyüne ayrıca senaryo analizleri de uygulanır. Senaryo analizinde bir risk faktörüne veya birden fazla risk faktöründen oluşan bir gruba şoklar uygulanır (örneğin döviz, kar payı oranı) ve simüle fon portföy kar/zararı analizi yapılır.

Fon portföyünün gayrimenkul sermayesi yatırımlarını kapsayan kısmı için, Piyasa Riski hesaplamasında olduğu gibi, Stres Testi analizinde de gayrimenkul sermayesi fiyatlarını en iyi yansıtan kıymetler ve/veya endeksler üzerinden hesaplamalar yapılır. **Gerekli hallerde, endekste veya kullanılan tarihlerde değişikliğe gidilebilir veya eklemeler yapılabilir.** Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan varlıkları da Stres Testi ve Senaryo analizine dahil edilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda koşullara uygun yeni stres testi/ senaryo analizleri uygulanır ve sonuçları yönetim kurulu, portföy yöneticileri ve yatırım komitesine sunulur. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine, portföy yöneticilerine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup, takibi Risk Yönetim Birimi yöneticisi tarafından yapılmaktadır.

**Senaryo analizi yukarıdan aşağıya bir yöntem olup piyasa koşullarına ilişkin oluşturulan bir**



tabii olan alanların likidite riskinin daha düşük olduğu kabul edilmektedir.

• Mülkiyet Durumu: Çok mülkiyetli gayrimenkullerin likidite riskinin çok yüksek olduğu dikkate alınmaktadır.

• Nüfus Yoğunluğu Durumu: Nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde likidite riskinin düşük olduğu kabul edilmektedir.

• Fiyat Seviyesi: Fiyat seviyesinin düşük olması likidite riskini düşüren bir etki olarak dikkate alınmaktadır.

**b) Gayrimenkul dışındaki varlıkların fon çıkışlarını karşılama oranları:** Gayrimenkul dışındaki varlıkların olası fon çıkışlarını karşılama oranı senaryo analizi ile incelenir. Çıkış karşılama oranı, fon çıkış oranının gayrimenkul dışında kalan varlıkların portföydeki büyüklüğüne oranı ile hesaplanır.

#### **Yoğunlaşma Riski Ölçümü**

Fon portföyü içerisinde yer alan menkul kıymetlerin risk / getiri açısından ortak özellikleri dikkate alınarak varlık grupları oluşturulur. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yoğunlaşma riski, her bir gayrimenkulün bir bütün olarak fon toplam değeri içerisindeki ağırlığının takibi ile gayrimenkullerin bulunduğu coğrafi bölge, proje, gayrimenkul türü gibi kriterlerin takibi yapılır. Şirket yönetim kurulunca herhangi bir gayrimenkul türü veya ait olduğu proje veya coğrafi bölgenin fon toplam değeri içindeki ağırlığına ilişkin bir limit belirlenmesi halinde bu limit çerçevesinde aşım raporumuz.

#### **Karşı Taraf Riski Ölçümü**

Borsa dışında taraf olunan türev araç ve swap sözleşmeleri nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşmaz.

Piyasaya göre değerlendirme yöntemi kapsamında varsa, türev araç ve swap sözleşmesinin güncel piyasa fiyatının değerlemede esas alınması, güncel piyasa fiyatının bulunmadığı durumlarda ise söz konusu varlıkların yeterli ve genel kabul gören bir fiyatlama modeli kullanılarak değerlendirilmesi esastır. Bununla birlikte, fonun fiyat

senaryoya dayanır. Belirlenen senaryo çerçevesinde risk faktörlerinin ne yönde hareket edeceği ve bu hareket neticesinde portföy değerinin ne şekilde değişeceği saptanır.

a) Yüzdesel şok: genellikle hisse, kıymetli maden ve döviz menkulleri için uygulanır. Kıymetin fiyatına yüzdesel bir değişim oranı belirlenir.

b) Kar payı/ getiri şoku: Sabit Getirili Menkul Kıymetler için kullanılır. Kar payı/getiri seviyelerinin baz puan bazında değişimi öngörülür ve bu değişimler sonucu kıymetlerin tekrar değerlendirilmesi sonucu oluşan kar/zarar değerleri hesaplanır. 4 temel şok tanımlanabilir:

- Anlık ve Paralel Şok: Verim eğrisinde ani bir paralel şok oluşması
- Anlık ve Verim Eğrisi Eğim Değişikliği: Verim eğrisinin eğiminde ani bir değişiklik olması.
- Tarihsel Beklenti ve Paralel Şok: Verim eğrisinin zaman içerisinde paralel şoklarla değişmesi.
- Tarihsel Beklenti ve Verim Eğim Değişikliği: Verim eğrisinin zaman içerisinde eğiminde değişiklik oluşması sonucunda getirilerdeki değişimin vadeler arasında farklılaşması.

#### **LİKİDİTE RİSKİ**

Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riski fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Diğer bir ifade ile likidite; döviz, menkul kıymet, gayrimenkul gibi herhangi bir aktifin kısa sürede ve sorunsuz bir şekilde (değer kaybına uğramadan) nakde çevrilebilmesini ifade eder. Bir portföyün likidite tutarı, portföyü oluşturan varlıkların likiditelerinin toplamına eşittir. Varlık likidite tutarı, ilgili varlık toplam pozisyon değerinin aşağıda belirlenen likidite katsayıları ile çarpılmasını ifade eder.



RE-PİE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huzur Mah. Maslak Ayaazga Cad. No:4C T17  
Sarıyer - İSTANBUL Tic. Sic. No:933506  
Maslak V. D.: 3880424288  
Tic. Sic. No: 0383042428800013

açıklama dönemlerinde değerlemede kullanılmak üzere karşı taraftan fiyat kotasyonu alındığı durumlarda söz konusu fiyat, değerlemede kullanılmadan önce fiyatın uygunluğu yeterli ve genel kabul görmüş bir fiyatlama modeli aracılığıyla ve belirlenebilecek diğer prosedürler çerçevesinde değerlendirilir.

Sermaye piyasası riski oluşturmeyen gayrimenkul yatırımları hariç geri kalan portföydeki pozisyonlardan kaynaklanabilecek karşı taraf riski günlük yapılacak hesaplamalar ile ölçülür.

#### **Kaldıraç Riski Ölçümü**

Kaldıraç yaratan işlemlere ilişkin olarak araç bazında ayrı ayrı hesaplanan pozisyonların mutlak (nominal) değerlerinin toplanması suretiyle ulaşılan toplam pozisyonun fon toplam değerine oranı "kaldıraç" olarak tanımlanmaktadır.

İlave olarak fonun kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risklerinin ölçümünde Açık Pozisyon Tutarı (Standart Yöntem) kullanılır. Standart yöntem ile açık pozisyon tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanır:

1. Netleştirme ve riskten korunma esaslarına konu olabilecek pozisyonlar için araç bazında ayrı ayrı net pozisyonlar hesaplanarak pozisyonların mutlak değeri alınır.
2. Netleştirme ve riskten korunmaya konu edilemeyen araçlara ilişkin pozisyonlar hesaplanarak bunların mutlak değeri alınır.
3. Pozisyonların toplamı fonun açık pozisyon tutarını ifade eder.

Bu şekilde hesaplanan türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan pozisyon büyüklükleri hesaplamalarında ve netleştirme ve riskten korunma varsayımlarında Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan yöntemler esas alınır.

Portföyün likidite oranı ise portföyün likidite tutarının toplam portföy tutarına bölümü ile bulunur.

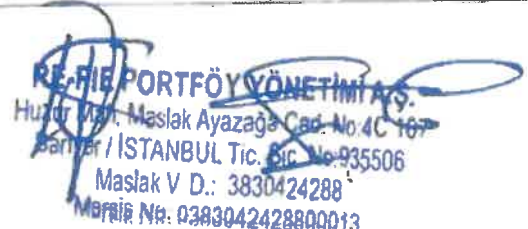
Likidasyon süresi, portföyü oluşturan varlıkların kaç gün içerisinde likide edilebileceğini gösterir. Portföye atanmış likidite kuralları uygulandığında, eğer bir pozisyonun büyüklüğü o pozisyonun maksimum likidite tutarından küçük ise o pozisyon likide olmuş kabul edilir ve portföyden çıkarılır. Eğer pozisyon büyüklüğü maksimum likidite tutarından büyük ise aradaki fark pozisyonun yeni büyüklüğü olarak atanır ve pozisyon portföyde tutulur. İlk tur sonrası portföyde kalan pozisyonlar (güncellenmiş büyüklük tutarları ile birlikte) tekrardan aynı işleme tabi tutulur. Bu işlem portföydeki tüm pozisyonlar tamamen likide olana kadar tekrarlanır ve geçen gün sayısı likidasyon süresini verir.

Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riskinin ölçümünde fon bazında atanan likidite kuralları uygulanmaktadır.

Gayrimenkuller için likidite riski, ilgili gayrimenkulün ani olarak hızlı bir şekilde elden çıkarılması gerektiğinde oluşabilecek beklenen kaybı ifade etmektedir. Çalışmalarda elden çıkarma süresi ortalama 3 ay olarak kabul edilmiştir.

Hesaplanan likidite katsayısı, gayrimenkulün hızlı bir şekilde likide çevrilmesi durumunda değerinin kaçta kaçına düşeceğini ifade etmektedir.

Gayrimenkul likidite riski her ay sonu itibarı ile ayda bir kez ölçülmektedir. Her gayrimenkul türü için risk faktörleri belirlenmiş olup, her ay sonu itibarı ile ilgili gayrimenkuller için risk faktörlerine ilişkin risk tablosu hazırlanır. İlgili risk faktörlerine ilişkin risk skalaları atanarak, ilgili kriterin "likidite risk değeri" bulunur. Yönetim Kurulu tarafından kriterlere ilişkin belirlenen risk ağırlıkları kullanılarak ilgili gayrimenkulün toplam risk skalası hesaplanarak, "gayrimenkulün likidite risk değeri" bulunur. Gayrimenkullerin likidite risk değerleri ve Yönetim Kurulu tarafından





Sermaye piyasası riski oluşturmeyan gayrimenkul yatırımları hariç geri kalan portföyün yarattığı kaldıraç günlük yapılacak kaldıraç riski hesaplamaları ile ölçülür.

#### Değerleme Kontrolü

Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

Bu kapsamda:

- Sermaye piyasalarında işlem gören menkul kıymetlerin değerlemeleri Fon Operasyon ekipleri tarafından yapılmakta olup saklama birimleri ve risk yönetimi ekipleri tarafından da günlük olarak takip edilecektir. Farklılıkların tespit edilmesi durumunda ilgili birimlere bilgi verilir.

- Ayrıca Kurulca listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporları sonucunda, tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.



belirlenen likiditasyon oranları kullanılarak linear interpolasyon metodu ile ilgili gayrimenkulün likiditasyon katsayısı bulunur. Likidite Stres Testleri için de yine gayrimenkullerin ilgili risk skalaları ve Yönetim Kurulu tarafından belirlenen "stres" likiditasyon oranları kullanılarak linear interpolasyon metodu ile ilgili gayrimenkulün "stres" likiditasyon katsayısı bulunur.

#### SABİT GETİRLİ MENKUL KIYMET (SGMK) DUYARLILIK ANALİZLERİ

Mevcut RiskGround aracı üzerinden aşağıdaki ölçümler yapılabilmektedir. Tahviller, kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin değerlemelerinde fon türü bazında Yönetim Kurulu tarafından belirlenen parametrelerin takibi yapılır.

##### Durasyon

Durasyon fiyatın getiri hassasiyetini göstermektedir. Yaygın olarak üç tipi kullanılmaktadır:

**Macaulay Durasyon:** Menkul kıymetin nakit akışının ağırlıklı ortalama vadesini ifade etmektedir.

**Modifiye (Modified) Durasyon:** Getirilerdeki değişimin yaklaşık olarak menkul kıymet fiyatı üzerindeki etkisini göstermektedir. Nakit akışı belirsiz olan kıymetler için çok etkili bir yöntem değildir.

**Efektif (Effective) Durasyon:** Getirilerde oluşacak bir baz puanlık değişim sonucunda menkul kıymetin fiyatında oluşacak yüzdesel değişimi göstermektedir.

##### Konveksite

Konveksite durasyonun getiri hassasiyetini göstermektedir. Fiyat ve getiri arasındaki ilişkinin ikinci dereceden türevinin alınması sonucuyla hesaplanır ve getirinin fiyat üzerindeki etkisinin hesaplanması sırasında durasyon faktörü için bir düzeltme katsayısı

REPT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Huz. Mah. Maslak Ayazaga Cad. No:40/107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No:935506  
Maslak V. D.: 3830424288  
Tic. Sic. No: 0383042428800013

olarak kullanılmaktadır.

Konveksitenin yüksek olması fiyatın getirilerdeki değişimden daha çok etkilendiğini göstermektedir.

**Baz Puanlık Değişimin Bugünkü Değeri (BPBD-PVBP (Price Value of a Basis Point (DV01))**

Bir baz puanlık değişimin neden olduğu fiyat değişimini göstermektedir. Durasyondan farkı durasyonun yüzdesel değişimi DV01'nin ise fiyatın mutlak değişimini göstermesidir. Terim olarak Dollar Value of One Basis Point (DV01) daha yaygın olarak kullanılsa da Price Value of One Basis Point (PVBP) da kullanılabilir.

### **FİNANSMAN RİSKİ**

Gayrimenkul yatırım fonlarında, finansman riski analizinde fon girişlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Fon girişlerini nakit ve nakit benzeri ile kira ve kâr payı geliri vb. oluştururken fon giderlerini temel olarak faizsiz finansman masrafları, idari giderler, alınan gayrimenkullerin bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. oluşturur. İleriye dönük olarak bir yıllık nakit akışları aylık bazda oluşturulur ve Risk yönetim birimi ile paylaşılır. İndirgenmiş nakit akışları üzerinden fon girişlerinin fon çıkışlarını karşılama oranı hesaplanır. Bu hesaplamalarda, Gayrimenkul satışları veya alımları dikkate alınmaz.

### **Değerleme Raporları**

Değerleme Riski, yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. Bu kapsamda:

- Gayrimenkul yatırımları asgari yılda bir kez Kurulca listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporları üzerinden Yatırım Komitesi tarafından gözden geçirilir.
- Ayrıca tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerlendirme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi



**REHBERLİK VE YATIRIM YÖNETİMİ A.Ş.**

Huzur Mah. Maslak Ayazaga Cad. No:4C/107

Sarıyeri / İSTANBUL Tic. Sic. No:335506

Misliak V. D.: 3830424288

Misliak No: 0383042428800013

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 değerlendirme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.

#### **YOĞUNLAŞMA RİSKİ**

Yoğunlaşma Riski, portföyün önemli bir kısmının tek bir ihraççının yatırım araçlarına veya aynı gruba dahil ihraççılar tarafından ihraç edilen yatırım araçlarına yatırım yapılması sonucu oluşan risktir. Varlıklar yeteri kadar çeşitlendirilmediği durumlarda, eldeki varlıkların kötü performansından portföy getirisi önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

Fon içtüzüğünde ve izabnamesinde belirtilen yoğunlaşma risklerine uyum takip edilir ve aşımalar düzenli olarak raporlanır.

Fon portföyü içerisinde yer alan menkul kıymetlerin risk/getiri açısından ortak özellikleri dikkate alınarak varlık grupları oluşturulur ve oluşturulan bu varlık gruplarına yatırım sınırlamaları atanarak, aşım kontrolleri sağlanır.

#### **KARŞI TARAF RİSKİ**

Bu riskin yönetilmesinin temel amacı, portföye dâhil edilmiş olan varlıkların kalitesinin portföyün hedefleri ile uyumunu sağlamaktır. Bu sebeple portföy adına, tezgâh üstü piyasalardan türev araç eklenmesi aşamasında, işlem sebebiyle maruz kalılabilecek azami riskin Yönetim Kurulu ve Portföy Yöneticisinin ortak kararıyla belirlenmiş limiti aşım aşmadığı kontrol edilir. Ayrıca, tezgâh üstü işlemlerde karşı kurumların Yönetim Kurulu ve Portföy Yöneticisinin ortak kararıyla seçilmiş ve işlem limiti tahsis edilmiş kurumlar olup olmadıkları kontrol edilir. İşlemlerin limitler içinde yapılıp yapılmadığı takip edilir.

#### **OPERASYONEL RİSKLER**

Operasyonel risk, Şirketin ve yönetilen fonların operasyonel süreçlerindeki aksamalar



**KE-DE PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.**  
Huzur Mah. Maslak Ayaazade Sad. No:40/107  
Şişli / İSTANBUL Tic. Sic. No: 235506  
Maslak V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013





sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir. İç kontrol ve teftiş tarafından yapılan düzenli denetimlerle takip edilmektedir.

**RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Aras Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun**  
**(Yeni Unvanı: RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Atış Invest Downtown AVM Gayrimenkul**  
**Yatırım Fonu)**  
**Kurucusu Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.**  
**Yetkilisi/Yetkilileri**

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Huzur Mah. Maslak Ayazlar Cad. No:4C 107  
Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No:935506  
Mersis V. D.: 3830424288  
Mersis No: 0383042428800013