

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GİRİŞİM SERMAYESİ ŞEMSIYE FONU'NA
BAĞLI RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YIRMİBİRİNCİ KARMA GİRİŞİM
SERMAYESİ YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 02/12/2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 935506-0 sicil numarası altında kaydedilerek 04/12/2024 tarih ve 11221 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Yirmibirinci Karma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 02.04.2026 tarih ve 20/673 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Yirmibirinci Karma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen/...../..... tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28.07.2023 No: PYŞ / PY.53-YD.26/1028-582
Adresi:	Uniq İstanbul Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 23/762

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

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	02/12/2024 04/12/2024-11221
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 14/01/2026 tarih ve 2026/14 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanları	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş (Kurucu) Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	Yurt içinde ve yurt dışında nitelikli yatırımcıya satış/tahsisli satış
Kaynak taahhüdü tutarı	Nitelikli yatırımcılardan alınacak toplam kaynak taahhüdü tutarı asgari 95.000.000 TL'dir
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 15 (onbeş) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları; ihraç sözleşmesinde belirtilen haller hariç olmak üzere yalnızca Fon süresi sonunda iade edilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Mehmet Emre ÇAMLİBEL İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesinden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre ÇAMLİBEL'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında doktorası bulunmaktadır. Çalışma hayatına 1992 yılında STFA'da inşaat mühendisi olarak başlayan Emre Çamlıbel, daha sonra ABD Boston'da Kennedy&Rossi Inc. ve Walsh Brothers Inc. şirketlerinde proje mühendisliği ve müdürlük yapmıştır. 1998'den itibaren Soyak İnşaatta Genel Müdür Asistanı olarak, ardından Soyak Holding'de Proje Geliştirme Koordinatörü olarak çalışmıştır. 2001 - 2008 yılları arasında ise Soyak Yapı'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ardından da 2016

	yılı Ağustos ayına kadar Soyak Holding’de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır. Dr. M. Emre Çamlıbel, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)’nde ve İnşaatçılar ve Gayrimenkul Geliştiricileri Derneği (İNDER)’nde Yönetim Kurulu Üyesidir. Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir. Boğaziçi Üniversitesi’nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olup, MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA’de misafir öğretim görevlisidir. 2. Genel Müdür Altuğ DAYIOĞLU Meslek hayatına 2000 yılında Hazine Müsteşarlığı’nda başlamış, daha sonra sırasıyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. ve TEB Portföy Yönetimi A.Ş.’de Portföy Yöneticisi, Odea Bank A.Ş.’de Yatırım Ürünleri Grup Müdürü ve Ata Portföy Yönetimi A.Ş.’de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2018-2022 yılları arasında Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş.’de CEO olarak çalışan DAYIOĞLU, yine 2022 yılının ikinci yarısından itibaren İsviçre’de Bordier Bank’ta Kıdemli Yatırım Danışmanı olarak çalışmıştır. Eylül 2023 tarihinden sonra Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.’de yönetim kurulu üyeliği, Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.’de yönetim kurulu üyeliği ve 2024 Şubat ayından itibaren de genel müdürlük görevlerini yerine getirmiştir. Şubat 2025’te RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.’de genel müdür olarak atanan DAYIOĞLU aynı kurumda görevine devam etmektedir. 1999 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olan DAYIOĞLU, 2004 yılında Durham University, Business Schooldan Finans ve Yatırım, 2016 yılında Warwick University Business School’dan MBA derecesi almıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansına ek olarak
--	---

	GARP FRM (Finansal Risk Yönetimi) uluslararası sertifikası sahibidir. 3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel Mehmet Ali ERGİN 1985 yılında Kayseri’de doğan Mehmet Ali ERGİN, ilk, orta ve lise öğrenimini Şanlıurfa’da tamamlamıştır. 2008 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü’nden mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde yüksek lisans eğitimine başlamış olup tez çalışmasını yürütmektedir. Mehmet Ali ERGİN yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası bulunan Mehmet Ali ERGİN, 220.000 m² ticari gayrimenkul, 600.000 m² konut ve 6 milyon m² arazi geliştirme projelerinde görev almıştır. Şanlıurfa, Balıkesir, Hatay, Ordu ve Erzincan Belediye Başkanlıklarına danışmanlık vermiştir. Türkiye’nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir. Mehmet Ali ERGİN halihazırda GYODER üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farkı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapılıp yapılmayacağına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlanacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Katılma payı alım satımına esas teşkil edecek Fon birim pay değeri en az yılda bir kere hesaplanır ve bir sonraki iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.repieportfoy.com adresinde ilan edilir. Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Yatırım Komitesi tarafından karar alınmadığı sürece fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

Her bir kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısının, kaynak taahhüdünün ödenmesi için hazırlanan fiyat raporuna göre de belirlenmesi mümkün olup, söz konusu raporlar da aynı esaslar çerçevesinde duyurulur.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır

ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

Yatırım Komitesi tarafından alınacak kararlar doğrultusunda, belirli bir tarih aralığında veya belirli bir tarihte geçerli olmak üzere, Yatırım Komitesi kararında belirtilen ve onaylanan fiyat üzerinden fona yeni giriş ve/veya fondan çıkış kabul edilecektir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi veya iştirak paylarının Fon'a devredilmesi suretiyle; katılma payının fona iadesi ise aşağıda belirtilen haller istisna olmak üzere Fon süresinin sonunda, yatırımcıların katılma paylarının nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara aynı olarak devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Katılma payının satışının iştirak payının fona devredilmesi suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, iştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır. İştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlarca değerlendirme raporu düzenlenir. Bu düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır. İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla bu değerlendirme raporunda belirlenen değere tekabül edecek şekilde, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

Fon katılma paylarının Fon süresi sonunda Fon'a iadesi, yatırımcıların katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya fon içerisinde yeterli nakit mevcut olmaması ve yatırımcıların talebi gibi durumların oluşması durumunda katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Nakit karşılığı iadelerde fiyat olarak Fon süresinin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır. İade tutarları, fon süresinin sonu itibariyle hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş fiyat ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.

6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

7. İçtüzük/Şemsiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan (www.repieportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.

M.Ali ERGİN
Yönetim Kurulu Üyesi

Simge ÇAMDERE
Mali Ve İdari İşler Yönetmeni