

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.02.2018 tarih ve E-2057 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

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

Fon Kurucusunun ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer-İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	13/06/2017 tarihli ve 2017/48 sayılı Şirket Yönetim Kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı :	:	- RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş (Kurucu) - Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Colendi Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Turesif Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Portföy Saklayıcısı’nın Unvanı : İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası : Tarih 24/07/2014 No:23/762 Adresi :

	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Şirket'in portföy yöneticilerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	: Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>Yatırım Komitesi, Kurucu'nun dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve Tebliğ'de belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip değerlendirme uzmanı olmak üzere 5 kişiden oluşur.</p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve üyelerden Aziz TORUN ve Neslihan TORUN KAYA'dan en az birisinin olumlu oy kullanması koşuluyla salt çoğunluk ile karar alır.</p> <p>Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir.</p> <p>1- Dr. Mehmet Emre ÇAMLİBEL Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi): 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</p>

kadar Soyak Holding'de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyesi yapmaktadır.

Dr. M. Emre ÇAMLİBEL, GYODER ve İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir.

Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir.

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

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

Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'de kurucu, ortak ve yönetim kurulu başkan vekili olan Mehmet Ali Ergin, Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İTÜ'de Yüksek Lisansını "Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Geliştirme Sektörüne Etkileri" konulu tez çalışması ile tamamlamıştır. Ergin, yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır.

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

Türkiye'nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir.

Mehmet Ali ERGİN halihazırda GYODER üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.

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

2019 yılı Mart ayından beri Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Alim TELCİ Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nü bitirdikten sonra The American University, Washington D.C. Kogod College of Business Administration'da Finans alanında MBA yapmıştır. Meslek hayatına 1993 yılında Bank Ekspres'te Yönetici Adayı olarak başlayan TELCİ, daha sonra Sabancı Holding, Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş., UB Ulusal Yatırım ve Raymond James Securities'de

Yönetici olarak çalışmıştır. Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'de Varlık Yönetimi Bölümünde Direktör ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Araştırma Bölümü'nde de Direktör olarak görev yapmış olan Alim TELCİ, 2007 – 2009 yılları arasında Unicorn Capital'de Araştırma Grup Başkanı, Genel Müdür Yardımcısı, Varlık Yönetimi Grup Başkanı, Stratejist ve Genel Müdür Vekili olarak birçok görev almıştır. Ocak – Haziran 2011 döneminde kısa bir süre Halk Yatırım Varlık Yönetimi Birimi'nde Direktör olarak görev aldıktan sonra Alim TELCİ, grup içinde yeni kurulan Halk Portföy Yönetimi A.Ş.'de Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış ve bu görevini şirketin Ocak 2019'da Ziraat Portföy tarafından satın alınmasına kadar sürdürmüştür.

4- Aziz TORUN

1950'de Erzincan- Kemah'ta doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden 1975'te mezun oldu. 1976-1982 yıllarında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nda iş müfettişliği yaptı. 1982'de görevinden ayrılarak iş hayatını özel sektörde sürdürme kararı aldı ve kardeşi Mehmet TORUN ile birlikte Torunlar Şirketler Topluluğunun ilk adımlarını attı. Aynı zamanda Torunlar Şirketler Topluluğu'nu oluşturan şirketlerin bir bölümünün Yönetim Kurulu başkanlığını ve Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmaktadır. 2013 – 2017 yılları arasında GYODER Yönetim Kurulu Başkanı görevini yürütmüştür.

5- Neslihan TORUN KAYA

İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur.

Torunlar GYO A.Ş.'nin sahip olduğu, Alışveriş Merkezleri ve Cinetech Sinemaları, Moipark, Moi Sahne, Snowpark gibi birçok eğlence işletmelerini yöneten Torun AVM Yatırım ve Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Perakendecilik sektöründe hizmet veren ulusal ve uluslararası birliklerde görev üstlenmiş olan KAYA, ICSC (International Council of Shopping Centers) programı üyesidir.

Aynı zamanda Pera Etkinlik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini yürüten Neslihan TORUN KAYA, 2013 17. Akdeniz Kıta Oyunları, 2017 Gençlik Olimpik Oyunları ve 2017 Deaflympics Spor Oyunları, 34.Dünya Enerji Forumu, Latin Amerika Film Festivali gibi birçok uluslararası projenin sanat içerik danışmanlığı görevini yürütmüştür.

2010-2022 yılları arası birçok sosyal sorumluluk projesinde görev almıştır. Kamu kurumları tarafından güvence ve koruma altına alınmış çocuk ve gençlerin

	<p>topluma kazandırılmasına yönelik çalışmalar yürütmüştür.</p> <p>Neslihan TORUN KAYA 2018 yılında Yıldız Sarayı Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi olmuş, 2020 yılında Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu üyeliği devam etmektedir.</p> <p>2020 Yılında kurduğu Tables and Settings Markası ile birçok kurumsal firmaya sofrası tasarımı ve kültürü üzerine danışmanlık ve hizmet vermeye başlamış olup, sofrası ve sanat içerikli projeler gerçekleştirmektedir.</p> <p>2021 yılında sofrası tekstili ve ev dekorasyonu üzerine Haan Living markasını kuran TORUN KAYA, markanın tasarımcısı ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir.</p> <p>Ayrıca, Neslihan TORUN KAYA, MEG GALERİ'nin ortağıdır.</p> <p>Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.</p>
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	<p>Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; öncelikli olarak İstanbul'un merkezi semtlerinden ve yeni tamamlanmış projelerden kiracılı veya kiracısız konut ve ofis bağımsız bölümlerine ilaveten toplu konut projelerinden orta gelirli kesime hitap eden konut bağımsız bölümleri olmak üzere; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.</p> <p>Buna ek olarak, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.</p>

	<p>Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır.</p> <p>Fonun hedefi, katılma payı satışları neticesinde toplanacak anaparanın Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalaması oranında net getiri sağlamaktır.</p> <p>Bu hedefe ulaşmak için; 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.</p> <p>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.</p> <p>Kiralanacak bölümler, çevredeki diğer benzer gayrimenkuller ile en uygun rekabet ortamı yaratılacak şekilde kira karması oluşturularak yönetilecektir.</p> <p>Gayrimenkul dışındaki yatırımlara ilişkin olarak Tebliğ, İhtüzük ile işbu İhraç Belgesinin "Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.</p>
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p> <p>A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 gayrimenkülü 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 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. Tabii 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 (g) bendi 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, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabii 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) Yurtdışında 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) Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir
 - a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
 - b) Türk Lirası ve döviz cinsinden kamu ve özel sektör kira sertifikaları,
 - c) Yatırım fonu katılma payları,
 - ç) Türk Lirası ve döviz cinsinden vadeli mevduat ve katılma hesabı,
 - d) Repo ve ters repo işlemleri ile vaad sözleşmeleri, BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
 - e) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,
 - f) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
 - g) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
 - ğ) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.
- 2) Portföye alınacak gayrimenkul dışı varlıklar Fon toplam değerinin azami %20'si olabilir.
- 3) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- 4) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- 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 alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:
 - 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.

7) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
8) 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 kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir.

Bu kapsamda kullanılacak faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

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

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:

Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle

	<p>zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki üç alt başlıkta detaylandırılmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır. <p>Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.</p> <p>Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.</p> <p>Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.</p> <p>Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.</p>
Portföy Yönetimine İlişkin Diğer Esaslar	<p><i>Kurucu fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;</i></p> <p>a) Kurucunun yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Kurucu, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.</p> <p>b) Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.</p>

	<p>c) Fon tarafından yatırım yapılabilecek varlıklara ilişkin olarak; Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yöneticinin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur</p> <p>d) Kurucu fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.</p> <p>e) Herhangi bir şekilde kurucunun kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve kurucunun genel kararlarına uyulur.</p> <p>f) Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.</p> <p>g) Kurucu, fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda olanlar bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.</p> <p>h) Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.</p>
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	: Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	: Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatlarının

	<p>gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.</p> <p>İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen Fon katılma payı iade talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Katılma payı alım satım dönemleri işbu ihraç belgesinin “Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlıklı bölümünde yer almaktadır.</p> <p>Ayrıca, işbu ihraç belgesinin “Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlıklı bölümünde yer alan alım satım dönemleri dışında, aynı bölümde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.</p> <p>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. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.</p> <p>Fon referans birim pay değeri günlük olarak açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon’a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.</p>
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	: Fon, II.14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ’e uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara

	dönem finansal raporlar ise sınırlı bağımsız denetime tabidir.
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Günlük fiyat hesaplamasında fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylar haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> <p>Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p> <p>Fon'un yönetim ücreti; Fon toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon Portföy Değeri dikkate alınarak aşağıdaki tabloda yer alan oranlar üzerinden hesaplanacaktır. Aşağıdaki oranlara BSMV dahil değildir.</p>

Fon Portföy Değeri	Günlük Yönetim Ücreti (Fon Portföy Değerinin)	Yıllık Yaklaşık Yönetim Ücreti (Fon Portföy Değerinin)
0 - 100.000.000 TL	0,001370%	0,50%
100.000.001 TL ve üzeri	0,001090%	0,40%

Fon yönetim ücretleri Fona tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- f) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
- g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- h) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,

	<p>i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>j) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,</p> <p>k) Porföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>l) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>n) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>o) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>ö) Performans ücreti,</p> <p>p) KAP giderleri,</p> <p>r) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları,</p> <p>s) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,</p> <p>ş) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) gideri,</p> <p>t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p> <p>Fon toplam gider oranına performans ücreti dahil değildir.</p>
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p> <p>Fon, bu ihraç belgesinin “Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı yapabilir.</p> <p>Fonun süresi içinde; yapılmış olan yatırımlardan çıkıştan elde edilen tutarlar ve karlar yatırım komitesi kararı doğrultusunda tekrar yeni yatırımlara yönlendirilebilecektir. Tasfiye döneminde oluşan Fon gelirleri katılma paylarını iade eden katılma payı sahiplerine katılma payı oranında dağıtılacaktır.</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p> <p>D) Genel Esaslar</p> <p>1) Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p>2) Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>3) Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.</p>

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.

6) 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.

7) 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 inci maddenin 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.

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.

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.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası

kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

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

9) Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.

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

11) 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) İhraç belgesinin 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 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:

Alım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplanma 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.

6) Fon birim pay fiyatı hesaplanma dönemleri dışında, işbu ihraç belgesinin "Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar" başlıklı bölümünde belirtilen durumlarda, Yönetim Kurulu'nun aldığı karar sonucunda ilan edilen olağanüstü dönem pay fiyatı üzerinden de pay alımı gerçekleştirme imkanı tanınabilir.

2) Satım Talimatları ve Satım Bedellerinin Ödenme Esasları

1) İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 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 Hesaplama 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 kuruluşta 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 payı iadesine konu tutarlar için herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

	<p>6) Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını 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.</p> <p>IV) Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Özel Hükümler Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme 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.</p> <p>V) Alım Satım Talimatı İptal Esasları İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.</p> <p>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 oluştuğunda, 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 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.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap

	<p>döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.re-pie.com adresinde de duyurulacaktır.</p>
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	: <p>Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar</p> <p>A. Kar Payı Dağıtım Fon, dağıtılabilir kar bulunması halinde, Ocak, Şubat, Temmuz, Ağustos aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek kar dağıtım kararı verecektir.</p> <p>Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir ve bu durum yatırımcılara elektronik posta yolu dahil olmak üzere en hızlı iletişim araçları marifetiyle bildirilir.</p> <p>Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir.</p> <p>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 tarihlere yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.</p> <p>B. Performans Ücretlendirmesi Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilir. Performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.</p> <p>Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun</p>

	<p>yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir.</p> <p>Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.</p> <p>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 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.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (<i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i>)</p>	<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p> <p>Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Bu orana, performans ücreti dahil değildir.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p> <p>Tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>Fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50' si oranında kredi kullanılabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap</p>

		dönemini takip eden 30 gün içinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev Araç işlemlerinde bulunulmayacaktır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	Katılma paylarının satışı Kurucu'nun yanı sıra Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Colendi Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.re-pie.com adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	<p>Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi</p> <p>Katılma paylarının ihracında giriş komisyonu ödenmez. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 5 yıl içinde %30 çıkış komisyonunun yatırımcıdan tahsil edilmesi suretiyle yatırımcı tarafından fona iade edilebilir. 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 tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.</p>
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresizdir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	:	Fon'un taşıdığı risklere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar

	<p>verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Yatırım Fonları Tebliği) hükümleri kıyasen uygulanır.</p> <p>Fon'un, Yatırım Fonları Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonları Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p>
Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi	İşlem görmeyecektir.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

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

**RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Turesif Gayrimenkul
Yatırım Fonu
Kurucusu Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkilisi/Yetkilileri**