

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İZMİR TARİHİ KEMERALTI GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19/08/2021 tarih ve 42/1262 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 Yöneticilerinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer-İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	10/06/2021 tarih 2021/91 sayılı yönetim kurulu kararı.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	<b>Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı:</b>  - RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) - Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Colendi Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	:	<b>Satış Yöntemi :</b> Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır. <b>Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti 50.000 TL (ellibin Türk Lirası)’dır.</b>
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	<b>Fon’un Unvanı : RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu</b>
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Fon Katılma Paylarının Borsa’da İşlem Görmesi	:	Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.

Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	<p>: Portföy Saklayıcısı'nın Unvanı :  <b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b></p> <p><b>Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası :</b>  <b>Tarih 24/07/2014 No:23/762</b></p> <p><b>Adresi :</b>  <b>Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul</b></p>
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	<p>: Şirket'in portföy yöneticilerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p>: Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p><b>Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi</b></p> <p>Fon nezdinde <b>beş</b> kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur.</p> <p>Kurucu'nun; dört yıllık yükseköğrenim 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 Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir. Yatırım komitesinin Tebliğ hükümleri kapsamında atanması gereken 3 daimi üyesi dışında kalan 2 üyesi tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Tic. A.Ş. (<b>TARKEM</b>) <b>Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilir.</b></p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar</p>

alır. **TARKEM tarafından görevlendirilecek Yatırım Komitesi üyelerinden 2 kişinin olumlu oyu olmadan karar alınamayacaktır.**

Fon süresi içinde Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir.

Yatırım Komitesi üyelerinin isim, unvan ve özgeçmişleri aşağıda yer almaktadır:

**1- Dr. Mehmet Emre ÇAMLİBEL (Yönetim Kurulu Başkanı):**

İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesi'nden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre Çamlıbel'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında doktorası bulunmaktadır. Çalışma hayatına 1992 yılında STFA'da inşaat mühendisi olarak başlayan Emre Çamlıbel, daha sonra ABD Boston'da Kennedy&Rossi Inc. ve Walsh Brothers Inc. şirketlerinde proje mühendisliği ve müdürlük yapmıştır. 1998'den itibaren Soyak İnşaat Genel Müdür Asistanı olarak, ardından Soyak Holding'de Proje Geliştirme Koordinatörü olarak çalışmıştır. 2001 - 2008 yılları arasında ise Soyak Yapı'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ardından da 2016 yılı Ağustos ayına kadar Soyak Holding'de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

Dr. M. Emre Çamlıbel, 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

	<p>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.</p> <p>Eğitim hayatı sırasında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin birçok farklı projede imzası bulunan Ergin, 310.000 m<sup>2</sup> ticari gayrimenkul, 600.000 m<sup>2</sup> konut ve 6 milyon m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Türkiye'nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir.</p> <p>Mehmet Ali Ergin halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.</p> <p><b>3- Alim TELCİ (Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi) - Lisanslar: Düzey 3 No: 200914 Türev Araçlar No: 302952:</b></p> <p>2019 yılı Mart ayından beri Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Alim Telci Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nü bitirdikten sonra The American University, Washington D.C. Kogod College of Business Administration'da Finans alanında MBA yapmıştır. Meslek hayatına 1993 yılında Bank Ekspres'te Yönetici Adayı olarak başlayan TELCİ, daha sonra Sabancı Holding, Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş., UB Ulusal Yatırım ve Raymond James Securities'de Yönetici olarak çalışmıştır. Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'de Varlık Yönetimi Bölümünde Direktör ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Araştırma Bölümü'nde de Direktör olarak görev yapmış olan Alim Telci, 2007 – 2009 yılları arasında Unicorn Capital'de Araştırma Grup Başkanı, Genel Müdür</p>
--	---

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- Aydın Buğra İLTER**

**İstanbul'da 1976 yılında doğan Aydın Buğra İlter, Liseyi 60.Yıl Anadolu Lisesinde ve yükseköğrenimini Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamladı. Çalışma hayatı süresince akademi ile ilişkilerini devam ettiren İlter, Marmara Üniversitesinde Özel Hukuk; Dokuz Eylül Üniversitesinde Ekonomi Hukuku yüksek lisans programlarına katıldı ve İzmir Ekonomi Üniversitesi'nden Executive MBA diploması aldı. ITA Legal & Advisory'nin kurucusu ve ortağı olarak, kurumsal hukuk danışmanlığı, birleşme ve devralmalar, sözleşmeler ve sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıkların yönetimi alanlarında çalıştı. Türkiye'de büyük çaplı birçok uyuşmazlık, halka arz, birleşme ve devralma projelerinde takım oyuncusu olarak yer aldı. T.C Hazine Müsteşarlığı nezdinde lisanslı melek yatırımcı olarak olan İlter, İzmir'in Hazineye akredite ilk melek yatırım ağı ve İzmir'de girişimcilik ekosisteminin en önemli oyuncularından olan EĞİAD Melekleri'nin kuruluşu ve akreditasyonunu projelendirmiş, takım oyuncusu olarak görev yapmış ve halen melek yatırım ağı bünyesinde yatırımcıdır. Sivil toplum gönüllüsü olan Aydın Buğra İlter, EĞİAD, TUSIAD, TKYD, TAIDER ve Endeavor üyesidir.**

#### **5- Serdar DAĞISTAN**

**1973 yılında İzmir'de doğan Serdar Dağistan, İzmir Bornova Anadolu Lisesi ardından Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. MBA ve MPM derecelerini Northwestern University, Amerika Birleşik Devletleri'nde tamamladıktan sonra 1997- 2006 yılları**

	<p>arasında Chicago’da Valenti Builders firmasında yöneticilik yapmıştır. 2006 yılında ülkesine dönüp CDS Yapı A.Ş.’yi kurmuştur. 2007 yılından itibaren Palmiye Park markası ile çeşitli yerlerde farklı konseptlerde konutların ve yaşam merkezlerinin projelerini hayata geçirmiştir.</p> <p>Dağıstan ayrıca Goya Hub Paylaşımlı Ofis firmasının kurucusu olup, Deren A.Ş. ve Tarkem A.Ş.’nin de yönetim kurulundadır. İzmir Bornova Anadolu Lisesi Eğitim Vakfında yöneticilik yapmış vakfın Mütevelli Heyeti’nde ve Burs komitesinde de görev almaktadır. Serdar Dağıstan evli ve 1 çocuk babasıdır.</p>
<p>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon’un temel yatırım stratejisi, <b>öncelikli olarak İzmir’in tarihi Kemeraltı bölgesinde Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Tic. A.Ş. (TARKEM) koordinasyonunda, kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşlarının (STK) da katkılarıyla gerçekleşen, bölgesel dönüşüm stratejisi kapsamında, bölgede değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır.</b> Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir.</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 alınabilir.</p>

	<p>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, İçtüzük ile işbu İhraç Belgesinin “Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar” bölümünde belirtilen esas ve sınırlamalara uyulur.</p>
--	--

<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p><b>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</b></p> <p><b>D) Gayrimenkul Yatırımı Portföyüne İlişkin Esaslar:</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---



	<p><b>7) Kurucu/yönetici Fon adına;</b></p> <p>a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8. bend hükümleri saklıdır.</p> <p>b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>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.</p> <p>ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dâhil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.</p> <p>d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>e) Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p><b>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></p> <p><b>II) Gayrimenkul Yatırımı Dışındaki Yatırımlara İlişkin Esaslar:</b></p> <p>1) Fon portföyüne gayrimenkul yatırımları dışında aşağıdaki varlık ve işlemler, belirtilen yatırım sınırlamaları çerçevesinde dahil edilebilir:</p>
--	---

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Gayrimenkul yatırımları*	80	100
Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları (TL ve Döviz)	0	20
Yatırım fonu katılma payları (TL ve Döviz)	0	20
Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	10
Kira sertifikaları	0	20
Vaad sözleşmeleri	0	10
İpoteğe Dayalı /İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (TL ve Döviz)	0	20
Repo İşlemleri	0	10
Ters Repo İşlemleri	0	20
Takasbank Para Piyasası ve Yurtiçi Organize Para Piyasası İşlemleri	0	20
Altın ve Diğer Kıymetli Madenler ile Bunlara Dayalı Sermaye Piyasası Araçları	0	20
Gelir Ortaklığı Senetleri (TL ve Döviz)	0	20
Gelire Endeksli Senetler (TL ve Döviz)	0	20

\* Aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklık paylarına fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

2) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine ve yabancı para birimi cinsinden varlıklara yatırım yapamaz.

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

4) Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri **ve menkul kıymet alım satım vaad sözleşmeleri 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.

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

6) Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir, borçlanma limitleri açtırabilir.

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

### III) Fon’un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fon’un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler, Fon’un yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

**Piyasa Riski:** Şirket’in yönettiği fonlara ilişkin pozisyonlarında finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur, kar payı, emtia ve ortaklık payı fiyat değişmelerine bağlı olarak ortaya çıkan faiz oranı riski, emtia pozisyon riski, ortaklık payı pozisyon riski ve kur riski nedeniyle zarar etme ihtimalini ifade eder.

a) **Faiz Oranı Riski:** Şirket’in yönettiği fonların, faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle, getirisi faiz oranı ile ilişkilendirilmiş borçlanmayı temsil eden finansal araçlarda sahip olduğu pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

b) **Kâr Payı Oranı Riski:** Kâr payı

	<p>oranlarındaki hareketler nedeniyle ilgili fonların kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.</p> <p>c) <b>Kur Riski:</b> Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların Türk Lirası karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek olası zararı ifade eder.</p> <p>d) <b>Altın ve Diğer Kıymetli Madenler Riski:</b> Şirket'in yönettiği fonların, altın ve diğer kıymetli madenler piyasalarında sahip olduğu pozisyona bağlı olarak söz konusu varlık fiyatlarındaki hareketler nedeniyle maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.</p> <p>e) <b>Ortalık Payı Riski:</b> Şirket'in yönettiği fonların, ortaklık payı fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, ortaklık payı pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.</p> <p><b>Fiyat Riski:</b> Emtia, ortaklık payı, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.</p> <p><b>Finansman Riski:</b> Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.</p> <p><b>Likidite Riski:</b> 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 ilgili sermaye yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.</p> <p><b>Yoğunlaşma Riski:</b> Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.</p> <p><b>Karşı Taraf Riski:</b> Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satım sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen</p>
--	--

	<p>zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.</p> <p><b>Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski:</b> Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkul yatırımlarının kayba uğraması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.</p> <p><b>Yasal Riskler:</b> Fon'a alınan 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</p> <p><b>Operasyonel Risk:</b> Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.</p> <p><b>Değerleme Riski:</b> Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili risklerdir.</p> <p><b>Kaldıraç Riski:</b> Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır</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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
--	---	--

<p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p>	<p>:</p> <p>Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, 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.</p> <p>Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 birim pay değeri günlük olarak açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon’a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.</p>
<p>Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi</p>	<p>Fon, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.</p>

<p>Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların : Değerlemesine İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> <p>Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p>
---	---



<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p><b>Fon Malvarlığından Harcamalara İlişkin Esaslar:</b></p> <p>Fon'un portföy yönetim ücreti fon portföy değerinin yıllık %1'i (günlük 0,0000274) + BSMV'dir.</p> <p>Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 işgünü içerisinde tahsil edilir.</p> <p>Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.</p> <p>a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,</p> <p>b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,</p> <p>c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,</p> <p>d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,</p> <p>e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,</p> <p>f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar</p> <p>g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,</p> <p>h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,</p> <p>i) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,</p> <p>j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,</p>
---	--

	<p>l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü <b>tefrişat, peyzaj, alt yapı</b> bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri <b>ile restorasyon işleri ve her türlü projelendirme giderleri ve kurum kuruluşlar nezdinde oluşacak harç vb. masraflar,</b></p> <p>n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,</p> <p>o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,</p> <p>p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>q) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>r) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>s) Performans ücreti,</p> <p>t) KAP giderleri ve Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) gideri,</p> <p>u) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları,</p> <p>v) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,</p> <p>y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
--	---

<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 dağıtımını yapabilir.</p> <p>Fonun süresi içinde; yapılmış olan yatırımlardan çıkıştan elde edilen tutarlar ve karlar yatırım komitesi kararı doğrultusunda tekrar yeni yatırımlara yönlendirilebilecektir. Tasfiye döneminde oluşan Fon gelirleri katılma paylarını iade eden katılma payı sahiplerine katılma payı oranında dağıtılacaktır.</p>
<p>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar</p>	<p><b>Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:</b></p> <p><b>Fona katılmaya ilişkin esaslar:</b> Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.</p> <p><b>Fon’un katılma paylarının yatırımcılara ilk kez satılacağı tarihten sonra katılma payı iktisap eden nitelikli yatırımcılar dışında Fon’a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi için Yatırım Komitesi kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fona katılımı uygun bulunmayan nitelikli yatırımcıların katılım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir.</b></p> <p>Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziken teslim edilemez.</p> <p>Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir.</p> <p>Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p> <p><b>Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki</b></p>

**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 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.**

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Kurucu fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilecektir.

	<p>Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde portföy değerinin en az <b>40.000.000</b> TL büyüklüğe ulaşması zorunludur.</p> <p><b>Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:</b></p> <p>Paylar ihraç tarihinden itibaren <b>2</b> yıl süreyle fona itfa edilemez.</p> <p>a) Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk <b>2</b> yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde toplam katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve <b>2</b> yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Öte yandan, Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.</p> <p>b) Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu ve dağıtım kuruluşları aracılığıyla satabilirler. Belirtilen surette satış yapmak isteyen yatırımcılar, yatırım komitesinin satışı uygun bulmasına ilişkin talebini yazılı olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde kararını ilgili yatırımcılara bildirir.</p> <p>c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde bu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını elden çıkarmak isteyen yatırımcılar fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler. Bu durum ile fon katılma paylarını elde ettikten sonra ilk</p>
--	---

	<p>2 yıl içinde karşılaşırsa son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.</p> <p>d) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, fon portföyünün herhangi bir 6 aylık değerlendirme periyotlarını (Haziran ve Aralık), takip eden 60 gün içinde yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az 4 ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yukarıda yer verilen hükümlere bağlı olmadan, Tebliğ ve İhtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir.</p> <p>e) <b>Fon'un satış başlangıç tarihinden itibaren 5. yılın sonuna kadar katılma payı</b> iade talebinin fon toplam değerinin %10'unu aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %10'unu aşan iade talepleri, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır. <b>Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren 5. Yılın sonundan sonra bu %10'luk oran %20 olarak uygulanır.</b></p> <p>f) <b>Fon'un satış başlangıç tarihinden itibaren 5. yılın sonuna kadar</b> Fon toplam değerinin %10'unun altında kalan katılma payı iade talepleri yöneticiye yapılan yazılı bildirim tarihleri esas alınarak zaman önceliğine göre sonuçlandırılacaktır. Son fon değerlendirme rakamlarını göz önünde bulundurup, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, paylarını takip eden değerlendirme periyodu birim fiyatı üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fiyat değişikliği risklerine maruz kalabilirler. <b>Fonun</b></p>
--	---

**satış başlangıç tarihinden itibaren 5. Yılın sonundan sonra bu %10'luk oran %20 olarak uygulanır.**

- g) Fon yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inanca mülkiyet ve basiretli tüccar prensipleri gereğince tüm likidite imkânlarını kullanacaktır. Katılma payı iadeleri için likit sağlamaya çalışılırken fonda kalan yatırımcıların değerlerinin korunması ve artırılması yönünde gayret gösterilecektir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilecektir.

**Alım Satım Talimatları ile ilgili tarihler ve bilgiler:**

- a) **İhraç belgesi değişikliğinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde A grubu paylar için 1,000 TL, B grubu paylar için ise önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1,000 TL karşılığı Amerikan Doları (USD) üzerinden yerine getirilecektir.**
- b) **Fona katılma konu fiyat raporları her ayın son iş günü tarihi baz alınarak, fona pay iadesine konu fiyat raporları ise 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanacaktır.**
- c) **Her ayın son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fona katılım için gelen talepler her ayın son iş günü takip eden 10. iş günü açıklanacak olan**

**fiyat raporuna göre karşılanacak ve ilgili bedeller yatırımcılardan en geç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinde tahsil edilecektir.**

**d) 30 Haziran fiyat raporunu baz alan iade talimatları için 1 Ocak-1 Mart arası pay sayısı üzerinden talep toplanacaktır. Fiyat raporu 30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü açıklanacaktır. 1 Eylül tarihine kadar talimatlar gerçekleştirilerek ilgili bedeller yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.**

**e) 31 Aralık fiyat raporunu baz alan iade talimatları için 1 Temmuz-1 Eylül arası pay sayısı üzerinden talep toplanacaktır. Fiyat raporu 31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü açıklanacaktır. 1 Mart tarihine kadar talimatlar gerçekleştirilerek ilgili bedeller yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.**

Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamanın son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

Katılma paylarının alış-satışı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş., Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Colendi Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının Borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda Kurul ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.



## Alım-Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

	Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
<b>İlk Talep Toplama</b>	İlk 3 Ay	İzleyen İlk İş Günü
<b>1. Fona Katılım</b>	1 Ocak - 31 Ocak	5 işgünü içerisinde*
<b>2. Fona Katılım</b>	1 Şubat - 28 Şubat	5 işgünü içerisinde*
<b>3. Fona Katılım</b>	1 Mart - 31 Mart	5 işgünü içerisinde*
<b>4. Fona Katılım</b>	1 Nisan - 30 Nisan	5 işgünü içerisinde*
<b>5. Fona Katılım</b>	1 Mayıs - 31 Mayıs	5 işgünü içerisinde*
<b>6. Fona Katılım</b>	1 Haziran - 30 Haziran	5 işgünü içerisinde*
<b>7. Fona Katılım</b>	1 Temmuz - 31 Temmuz	5 işgünü içerisinde*
<b>8. Fona Katılım</b>	1 Ağustos - 31 Ağustos	5 işgünü içerisinde*
<b>9. Fona Katılım</b>	1 Eylül - 30 Eylül	5 işgünü içerisinde*
<b>10. Fona Katılım</b>	1 Ekim - 31 Ekim	5 işgünü içerisinde*
<b>11. Fona Katılım</b>	1 Kasım - 30 Kasım	5 işgünü içerisinde*
<b>12. Fona Katılım</b>	1 Aralık - 31 Aralık	5 işgünü içerisinde*
<b>Fona İade I</b>	1 Ocak - 1 Mart	1 Eylül'e kadar
<b>Fona İade II</b>	1 Temmuz - 1 Eylül	1 Mart'a kadar

\* Ay sonu tarihlerini takip eden 10. iş günü açıklanacak olan fiyat raporuna göre 5 işgünü içerisinde

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 süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcıların hesapları arasındaki aktarım ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fon' a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.re-pie.com">www.re-pie.com</a> adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	: Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	<p><b>Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi:</b></p> <p>Fon, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya <b>finansman</b> kullanabilir. Bu oranın, finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. <b>Finansman</b> kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, <b>faiz</b> oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Katılma paylarının alışı - satışı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.

<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon'da oluşan kâr, içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon birim pay değerine yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a iade ettiklerinde, iadeye esas fon birim pay değerinin içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun haricinde Yatırım Komitesi Kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür. Yatırım Komitesi, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağını karar almak suretiyle belirler. Söz konusu tarihleri karar almak suretiyle değiştirebilir. Yatırım Komitesi tarafından 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.</p>
--	--

<p>Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar</p>	<p>:</p> <p>Fon, dağıtılabilir kar bulunması halinde, Ocak-Şubat ve Temmuz-Ağustos aylarında ve yatırım komitesi kararına bağlı olarak yatırımcılara kar dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve beklentileri göz önüne alarak, borç ve yatırım planlamalarını düşünerek kar dağıtım kararı verecektir.</p> <p>Kar dağıtım tarihleri Yatırım Komitesi kararı ile değiştirilebilir ve bu durum yatırımcılara elektronik posta yolu dahil olmak üzere en hızlı iletişim araçları marifetiyle bildirilir.</p> <p>Dağıtılabilir kar, gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançtan her türlü, alım-satım harcı, vergi, stopaj, masraf, ücret, komisyon, gayrimenkulün iktisabından itibaren işlemiş ilgili yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalan ve yeni yatırımlara yönlendirilmemiş tutarı ifade etmektedir.</p> <p><b>Performans Ücretlendirmesi</b></p> <p>Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararından performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklere de yer verilecektir. Performans ücreti fondan tahsil edilir.</p> <p>Yönetim kurulu tarafından belirlenen performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.</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><b>Fon Toplam Gider Oranı (<i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i>)</b></p> <p>Fonun toplam gider oranı üst sınırı yönetim ücreti dahil <b>performans ücreti hariç</b> tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre yıllık <b>%40'ıdır</b>.</p> <p>12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p><b>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</b></p> <p>Fonun son hesap dönemi itibari ile, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak şartıyla, hesaplanan toplam değerinin en fazla %50' si oranında <b>bankalardan kredi</b> kullanabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, <b>faiz</b> oranı, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>

Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev Araç işlemlerinde bulunulmayacaktır.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.re-pie.com">www.re-pie.com</a> adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	<p><b>Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi</b></p> <p>Katılma payları ancak elde edildikten sonraki ilk 2 yıl içinde %30 çıkış komisyonunun yatırımcıdan tahsil edilmesi suretiyle yatırımcı tarafından fona iade edilebilir.</p> <p>Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ile yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.</p> <p>Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.</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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.

Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p><b>: Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler:</b></p> <p>Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşturduğu durumlar hariç, Kurucu'nun tasfiye kararı verebilmesi için Yatırım Komitesi kararı alınması gerekmektedir.</p> <p>Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Yatırım Fonu Tebliği hükümleri kıyasen uygulanır.</p> <p>Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Yatırım Komitesi önerisi ile alınan Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Ayrıca, fonun varlıkları tasfiye halinde de aynı olarak iadeye konu olabilir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p>
--	---

Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresi en ulaşılabilir.
---	---	--

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

İhraççı  
Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.  
İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım  
Fonu'nun Temsilcisi olan Kurucu  
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.  
Yetkilisi/Yetkilileri