

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun tarih ve 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 Yönetimi Anonim Şirketi Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No: 4 / C No: 107 34485 Sarıyer- İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	29/01/2021 tarih 2021/31 sayılı karar
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı:	:	Kurucu: RE-PIE Portföy Yönetimi Anonim Şirketi
Satış Yöntemi	:	Yurtiçinde ve yurtdışından 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. Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu
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	: 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	Fon nezdinde dört kişiden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. 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 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 doktora 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’da 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 Ergin halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farkı 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 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 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- Dr. Gülcemal ALHANLIOĞLU – Lisans ve yüksek lisans eğitimini İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir Planlama, Doktora eğitimini Mimar Sinan Üniversitesi Şehir Planlama bölümlerinde tamamlayan Dr. Gülcemal Alhanlıoğlu'nun 2002'den itibaren kurumsal gayrimenkul şirketlerinde yöneticilik dahil iş deneyimi olup, Bilgi üniversitesinden işletme yüksek lisansı ve ABD MIT ve Harvard
--	--

	üniversitelerinden gayrimenkul programlarına dair tamamlama sertifikaları vardır. Kendisi geçmişte Bilgi Üniversitesinde, günümüzde ise Mimar Sinan Üniversitesi'nde öğretim görevlisidir. Dünya Bankası, Bakanlıklar vb. kurumlara kentsel dönüşüm, kentsel dönüşümün finansmanı, dar gelirli için konut gibi konular üzerine danışmanlık vermektedir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır. Fon süresi içinde Yatırım Komitesi üyelerinin değişmesi halinde, katılma payı sahipleri, elektronik posta da dahil olmak üzere, en hızlı iletişim araçları yoluyla derhal bilgilendirilir. Yatırım komitesi 4 üyenin katılımı ile toplanacak ve kararlar salt çoğunluk ile alınacaktır. Kararlarda her halukarda Mehmet Emre ÇAMLİBEL'in olumlu oyu aranacaktır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Buna ek olarak, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası aredilaçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir. Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler

	gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır. 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. 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. Yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması amacıyla, hizmet kalitesi (ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören markaların yer alması) muhafaza edilmek kaydıyla, kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı, daha yüksek doluluk oranları ve azalan birim maliyet işletme giderleri hedeflenmektedir. Kiralanacak bölümler, çevredeki diğer benzer gayrimenkuller ile en uygun rekabet ortamı yaratılacak şekilde kira karması oluşturularak yönetilecektir. Fon'un gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısım kamu ve özel sektör kira sertifikalarında, katılma hesaplarında, vaad sözleşmelerinde, katılım yatırım fonu katılma paylarında ve Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endeksi ortaklık paylarında değerlendirilir.
--	---

Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	Fonun Yatırım Sınırlamaları: Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile; a) 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. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. b) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; kira getirili ticari gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir. c) 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. ç) 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. d) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. e) Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. f) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. g) Türev araçlara sadece portföylerini döviz, kar payı oranı 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. ğ) Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir. h) Fon portföyünde bulunan yabancı sermaye piyasası araçları satın alındığı veya kote olduğu diğer borsalarda satılabilir. Bu sermaye piyasası araçları Türkiye içinde, Türkiye'de veya dışarıda yerleşik kişilere satılamaz ve bu kişilerden satın alınamaz. ı) Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri kurucu sağlar. Kurucu fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınamaz. i) Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir. j) Fon portföyüne, Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra derecelendirmeye tabi tutulmuş yabancı kira sertifikaları alınabilir. k) Fon portföyüne Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile yapılan alım vaadiyle satım ve satım vaadiyle alım işlemleri dahil edilebilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.
--	---

Sözleşmenin karşı tarafının, yönetim kontrolü kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan bir banka olması ve derecelendirme yapılabilmesi için gerekli olan şartların sağlanamaması halinde notun ilk defa alınmasına kadar geçen sürede anılan banka için derecelendirme şartı aranmaz. Ayrıca, borsa dışı vaad sözleşmelerinin karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

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

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

Fon toplam değeri esas alınmak üzere aşağıdaki tabloda belirtilen yatırım sınırlamalarına uygun olarak yatırım yapılabilir.

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, 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, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklarının ihraç edilen sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları*	80	100
Yerli ve yabancı Türk Lirası ve döviz cinsinden kamu ve özel sektör kira sertifikaları, hazine bonoları, devlet tahvilleri,	0	20
Yatırım Fonu, Borsa Yatırım Fonu, Katılım Yatırım Fonu katılma payları	0	20
Vadeli mevduat, Katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
Hisse senetleri, Borsa İstanbul A.Ş. tarafından hesaplanan katılım endekslerindeki ortaklık payları	0	20
Vaad sözleşmeleri	0	10

	* 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. 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. Kredinin ve finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar anılan %30'luk sınıır hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurucu ve Yönetici Fon adına; Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak, 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. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
--	--

	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. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. Kurucu ve yönetici veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dahil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez. Fon, Tebliğ ve diğer mevzuattaki sınırlamalar çerçevesinde; - Nakdi veya gayri nakdi borçlanabilir, - Borçlanma limitleri açtırabilir, - Yatırım yaptığı varlıkların alış bedellerini vadeli olarak ödeyebilir, - Fondaki varlıkların satış bedellerini vadeli olarak tahsil edebilir. Bu ihraç belgesinde bahsi geçmeyen yatırım araçlarının fon portföyüne dahil edilmesinde Tebliğ’de belirtilen sınırlamalara uyulur. 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 satım sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir. Piyasa Riski: Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır. • 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. Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir. Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon
--	--

	değerini ve net getirisini etkileyebilir. Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir. Kur riski: Fon portföyüne yabancı para cinsinden varlıkların dahil edilmesi, yabancı para cinsinden yükümlülük altına girilmesi halinde, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade eder. İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder. Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
--	--

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	: Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur. Fon birim pay değeri günlük olarak açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.
Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi	Fon, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.

Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ’de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. 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 yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylar haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir. 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 yurtiçi 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. 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.
---	---

		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.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık BSMV dahil 1.100 TL yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. (Fon'un 2021 yılı için Yönetim Ücreti BSMV dahil aylık 1.100 TL'dir). Bu ücret fonun süresi boyunca her takvim yılı başında aylık BSMV dahil %10 oranında artırılır. (Örneğin 2021 yılında aylık 1.100 TL + BSMV, 2022 yılında aylık 1.210 TL + BSMV olacaktır.) Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucuya fondan ödenecektir. Yönetim ücreti, her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde tahsil edilir. Fon toplam değeri her 3 ayda bir Tebliğ, içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak hesaplanarak dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde Kurula gönderilir. Ayrıca, yönetim ücretinin Fon toplam değerine oranının ne seviyede gerçekleştiğine ilişkin bilgi en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine ve Kurula gönderilir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları, f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB

- döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur)
- g) Fonun mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri,
 - h) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
 - 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,
 - j) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
 - k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
 - l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
 - m) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
 - n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
 - o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
 - p) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
 - q) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
 - r) Fon paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
 - s) Performans ücreti,
 - t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
 - u) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri,
 - v) KAP giderleri,
 - w) Kullanılan finansmanlar için ödenen kâr payları,
 - x) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,

Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	: Fon, bu ihraç belgesinin “Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde kar dağıtımı yapabilir. Fonun süresi içinde; yapılmış olan yatırımlardan çıkıştan elde edilen tutarlar ve karlar yatırım komitesi kararı doğrultusunda tekrar yeni yatırımlara yönlendirilebilecektir. Tasfiye döneminde oluşan Fon gelirleri katılma paylarını iade eden katılma payı sahiplerine katılma payı oranında dağıtılacaktır.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	: Fona katılmaya ilişkin esaslar: Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve kaydi değer olarak tutulur. Fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi şartıyla Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Kurucu fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 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 fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç

	belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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. Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan 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 hazırlatılır. Yatırımcılardan fona 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 fona devredilemez. 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. Fonun satış başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içinde portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması zorunludur.
--	--

	Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar: Paylar ihraç tarihinden itibaren 5 yıl süreyle fona itfa edilemez. a) Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 5 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde toplam katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve 5 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin 5 yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır. Öte yandan, Yatırım Komitesi, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir. b) Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu ve dağıtım kuruluşları aracılığıyla satabilirler. Belirtilen surette satış yapmak isteyen yatırımcılar, yatırım komitesinin satışı uygun bulmasına ilişkin talebini yazılı olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 iş günü içerisinde kararını ilgili yatırımcılara bildirir. 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 5 yıl içinde karşılaşılırsa son katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir. d) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma
--	---

	talepleri, fon portföyünün herhangi bir 6 aylık değerlendirme periyotlarını (Haziran ve Aralık), takip eden 60 gün içinde yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden değerlendirme periyodundan en az 4 ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Yukarıda yer verilen hükümlere bağlı olmadan, Tebliğ ve İçtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %10unu 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. e) 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. f) Fon yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inançlı 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 belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde 1.000 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir. b) Fona katılma konu fiyat raporları 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak, fona pay iadesine konu fiyat raporları ise 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanacaktır. c) Her çeyrek yıl son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür. Fona katılım için gelen talepler 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerini takip eden 10. iş günü açıklanacak olan fiyat raporuna göre karşılanacak ve ilgili bedeller yatırımcılardan en geç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinde tahsil edilecektir. d) Yatırım Komitesi herhangi bir ay sonu açıklanacak fiyat raporuna göre yeni yatırımcıları kabul edebilir. Yatırım komitesi gerekli görürse değerlendirme raporlarını güncelletebilir. Ay sonu tarihlerini takip eden 10. iş günü açıklanacak olan fiyat raporuna göre fona katılımlar kabul edilecek ve ilgili bedeller yatırımcılardan en geç raporun açıklandığı tarihten sonraki 5 iş günü içerisinde tahsil edilecektir. e) 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. f) 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. 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. 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.
--	--

		Alım-Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu: <table> <tr> <th></th><th>Talep toplama</th><th>Talimat gerçekleşme</th></tr> <tr> <th>İlk talep toplama</th><th>İlk 3 ay</th><th>izleyen ilk iş günü</th></tr> <tr> <td>Fona Katılım I</td><td>1 Ocak - 31 Mart</td><td>5 iş günü içerisinde*</td></tr> <tr> <td>Fona Katılım II</td><td>1 Nisan - 30 Haziran</td><td>5 iş günü içerisinde*</td></tr> <tr> <td>Fona Katılım III</td><td>1 Temmuz - 30 Eylül</td><td>5 iş günü içerisinde*</td></tr> <tr> <td>Fona Katılım IV</td><td>1 Ekim - 31 Aralık</td><td>5 iş günü içerisinde*</td></tr> <tr> <td>Fona Katılım V **</td><td>1 Ocak - 31 Aralık</td><td>5 iş günü içerisinde*</td></tr> <tr> <td>Fona iade I</td><td>1 Ocak -1 Mart</td><td>1 Eylül'e kadar</td></tr> <tr> <td>Fona iade II</td><td>1 Temmuz - 1 Eylül</td><td>1 Mart'a kadar</td></tr> </table> <i>* Fiyat raporundan sonra 5 iş günü içerisinde</i> <i>** Yatırım komitesi karar verirse (herhangi bir ay sonu)</i>		Talep toplama	Talimat gerçekleşme	İlk talep toplama	İlk 3 ay	izleyen ilk iş günü	Fona Katılım I	1 Ocak - 31 Mart	5 iş günü içerisinde*	Fona Katılım II	1 Nisan - 30 Haziran	5 iş günü içerisinde*	Fona Katılım III	1 Temmuz - 30 Eylül	5 iş günü içerisinde*	Fona Katılım IV	1 Ekim - 31 Aralık	5 iş günü içerisinde*	Fona Katılım V **	1 Ocak - 31 Aralık	5 iş günü içerisinde*	Fona iade I	1 Ocak -1 Mart	1 Eylül'e kadar	Fona iade II	1 Temmuz - 1 Eylül	1 Mart'a kadar
	Talep toplama	Talimat gerçekleşme																											
İlk talep toplama	İlk 3 ay	izleyen ilk iş günü																											
Fona Katılım I	1 Ocak - 31 Mart	5 iş günü içerisinde*																											
Fona Katılım II	1 Nisan - 30 Haziran	5 iş günü içerisinde*																											
Fona Katılım III	1 Temmuz - 30 Eylül	5 iş günü içerisinde*																											
Fona Katılım IV	1 Ekim - 31 Aralık	5 iş günü içerisinde*																											
Fona Katılım V **	1 Ocak - 31 Aralık	5 iş günü içerisinde*																											
Fona iade I	1 Ocak -1 Mart	1 Eylül'e kadar																											
Fona iade II	1 Temmuz - 1 Eylül	1 Mart'a kadar																											
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 www.re-pie.com adresinde de duyurulacaktır.																											
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi		Fon, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi ve faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, kredi ve faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi ve faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, 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.																											
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları		Katılma paylarının alış - 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.																											

Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	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 Komitesinin ve Kurucunun yönetim kurulunun karar alması durumunda, kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapabilir. Kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve bu tarihlerde yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Fon, Yatırım Komitesinin ve Kurucunun yönetim kurulunun karar alması durumunda, kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapabilir. Performans Ücretlendirmesi 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. Yönetim kurulu tarafından belirlenen performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar KAP'ta da açıklanır.

Fon Toplam Gider Oranı (<i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i>)	: Fonun toplam gider oranı üst sınırı yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre yıllık %20 'dir. 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutar aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, kar payı oranı 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.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Kurucunun resmi internet sitesi olan www.re-pie.com adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma payları ancak elde edildikten sonraki ilk 5 yıl içinde %30 çıkış komisyonunun yatırımcıdan tahsil edilmesi suretiyle yatırımcı tarafından fona iade edilebilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ile yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla nitelikli yatırımcılar arasında yapılan katılma payı devirleri kapsamında iktisap edilen katılma paylarına ilişkin 5 yıllık süre hesaplanırken söz konusu katılma payının fondan alındığı tarih başlangıç tarihi olarak alınır. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış

		komisyonu uygulaması bulunmamaktadır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürölüp/Dönüştürölmeveceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon’a iade edilebilecektir.
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 verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul’a ve pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul’un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon’un, Yatırım Fonu Tebliği’nin 28’inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yollanakte dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı

	yapılmaz. Uygun piyasa koşulları 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 ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

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

İhraççı
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi
olan Kurucu
RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetkilisi/Yetkilileri