

**RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI RE-
PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YEDİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 06/12/2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 935506-0 sicil numarası altında kaydedilerek 11/12/2024 tarih ve 212 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 22/04/2026 tarih ve 26/801 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

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

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28.07.2023 No: PYŞ / PY.53-YD.26/1028-582
Adresi:	Uniq İstanbul Huzur Mah.Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer / İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 23/762
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi (TTSG) tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 06/12/2024 TTSG Tarih ve Sayısı: 11/12/2024-11226
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 22/01/2026 tarih ve 2026/27 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Mehmet Emre ÇAMLİBEL</p> <p>İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesinden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre ÇAMLİBEL'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında 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.</p> <p>Dr. M. Emre Çamlıbel, GYODER ve İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir.</p> <p>Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir.</p> <p>Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olup, MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA'de misafir öğretim görevlisidir.</p>

2. Altuğ DAYIOĞLU (Genel Müdür)

Meslek hayatına 2000 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda başlayan DAYIOĞLU, daha sonra sırasıyla İş Portföy Yönetimi ve TEB Portföy Yönetimi'nde Portföy Yöneticisi, Odeabank'ta Yatırım Ürünleri Grup Müdürü ve Ata Portföy'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2018-2022 yılları arasında Ünlü Portföy Yönetimi'nde CEO olarak çalışan DAYIOĞLU, yine 2022 yılının ikinci yarısından itibaren İsviçre'de Bordier Bank'ta Kıdemli Yatırım Danışmanı olarak çalışmıştır. Eylül 2023 tarihinden sonra QUA Granit YK Üyeliği, Allbatross Portföy Yönetimi YK üyeliği ve 2024 Şubat ayından itibaren de Genel Müdürlük görevlerini yerine getirmiştir. Şubat 2025'te RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş'de Genel Müdür olarak atanan DAYIOĞLU aynı kurumda görevine devam etmektedir.

1999 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olan DAYIOĞLU, 2004 yılında Durham University, Business Schooldan Finans ve Yatırım, ve 2016 yılında Warwick University Business School'dan MBA derecesi almıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansına ek olarak GARP FRM (Finansal Risk Yönetimi) uluslararası sertifikası sahibidir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

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 ERGİN, 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. ERGİN, 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

Türkiye'nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul

	<p>yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir.</p> <p>Mehmet Ali ERGİN halihazırda GYODER üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farkı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımını veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının

bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma paylarının alımına esas Fon birim pay fiyatı, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemler itibarıyla olmak üzere 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü TL ve USD olarak Kurucunun internet sitesinde (www.repieportfoy.com) ilan edilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma paylarının iadesine esas Fon birim pay fiyatı, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemler itibarıyla 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü TL ve USD olarak Kurucunun internet sitesinde (www.repieportfoy.com) ilan edilecektir. Pay gruplarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmiştir.

Katılma payı alım satımı Türk Lirası'nın yanı sıra münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A ve B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B grubu paylar için ise 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri), TCMB tarafından bir iş günü önce 15.30'da açıklanan USD döviz alış kuru alınarak hesaplanacaktır.

Fon referans birim pay değeri günlük olarak hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez. Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihte Fon birim pay fiyatı hesaplanması ve ilan edilmesi mümkündür.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen alım ve satım talimatı iletmeye dönemine ilişkin takvime uyulur ve değerlendirme raporları ilgili dönemin pay fiyatı hesaplama tarihine kadar hazırlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de Fon ihraç sözleşmesinde yer

verilen takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır. Aynı pay devrine ilişkin işlemler Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporlarında tespit edilen değerleri üzerinden tamamlanır. 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.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç Sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

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

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

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

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

M.Ali ERGİN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlker ERTÜRK
Fon Operasyon Direktörü