

**QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRACINA İLİŞKİN FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu	: Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe 34394/İstanbul
Portföy Yöneticisi	: Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Uniq İstanbul Huzur Mah.Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer / İstanbul
Ticaret Sicil/No	: İstanbul/447328-0
İnternet Sitesi	: www.qinvestportfoy.com
Yatırımcı	:
Merkez Adresi	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından Türkiye Cumhuriyeti Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Tebliğlerine dayanılarak, fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan, **QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** katılma payı alımı karşılığında Kurucu, Yönetici ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;

- a) Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. **“KURUCU”**,
- b) Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. **“YÖNETİCİ”**,
- c) Takas ve Saklama Bankası A.Ş. **“PORTFÖY SAKLAYICISI”**,
- ç) QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE-PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU **“FON”**,
- d) Sermaye Piyasası Kurulunun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılar **“NİTELİKLİ YATIRIMCI”**,
- e) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak iç tüzük ve ihraç belgesinde yer verilmeyen hususların düzenlendiği işbu sözleşme **“FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ veya SÖZLEŞME”**,

f) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri “**TEBLİĞ**”,

g) Pay Alım Satım İşleminin Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi “**AYNI**”

İ) En Uygun Haberleşme Vasıtası “**KAP – Kamuyu Aydınlatma Platformu**”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

4.2. Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 - FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un amacı, Katılım Finans İlke ve Esaslarına uygun ağırlıklı kira getirili mülklere yatırım yaparak elde edilecek kira gelirleri üzerinden yatırımcılara düzenli ve artan oranda getiri sağlamak ve buna ek olarak potansiyel görülen diğer kiracılı veya kiracısız mülk veya arazilere yatırım yaparak değer artış fırsatlarını değerlendirmektir. Fon bu doğrultuda gayrimenkul sektörünün çeşitli alt segmentlerinde, konut, lojman, her türlü arsa ve arazi, üretim ve lojistik Merkezi veya depo alanları gibi çeşitli yatırım olanaklarını değerlendirerek portföyünü çeşitlendirebileceği gibi, tek bir segmente veya tek bir mülke konsantre yatırım da yapabilir. Yatırım yaptığı arsa ve arazileri kiraya verebileceği gibi, intifa veya üst kullanım haklarını da satabilir. Ayrıca 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.

Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin tespit edilmesi, bunların 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, metrekaşe 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.

MADDE 6 - FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine ve Katılım Finans İlke ve Esaslarına uygun olmak kaydı ile;

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- ç) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- d) Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
- e) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
- f) 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, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının payları*	80	100
Katılım Finans İlke ve Esaslarına uygunluğu Danışma Komitesi tarafından onaylanmış yerli ve yabancı Türk Lirası ve döviz cinsinden kira sertifikalar	0	20
Katılım (Faizsiz Finans) Esaslarına Uygun Yatırım Fonu katılma payları	0	20

Katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
Vaad sözleşmeleri	0	20

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

Fon, ters repo, repo, faize dayalı vadeli işlem, opsiyon, varant, swap işlemlerini ve buna benzer faiz getirisi olan işlemleri yapamaz. Fon portföyüne faiz getirisi olan kamu ve özel sektör borçlanma araçları alınamaz. Fon portföyü, İslami Finans Danışmanlık Tic. Ltd. Şirketi (İsfa) bünyesinde oluşturulan "Danışma Komitesi" tarafından uygun görülen varlık ve işlemlerden oluşturulacaktır. "Danışma Komitesi" fon'un kuruluş ve işleyiş esaslarıyla İslâmi finans ilke ve esaslarına uygun hale getirildiğini belgeleyen bir İcazet Belgesi düzenleyecektir. Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, fon toplam değerinin azami %50'si oranında katılım bankalarından olmak kaydıyla faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması durumunda faizsiz finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Bu kapsamda kullanılacak faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Faizsiz finansmanın temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar anılan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurucu ve/veya Yönetici Fon adına; Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. 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.

Fon tarafından yatırım yapılabilecek diğer gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin olarak; 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 ile Katılım Finans İlke ve Esasları 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 Taşıdığı Riskler

Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

Finansman riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım gücünün çekmesi nedeni ile fonun planlanan yatırımlarını gerçekleştirememesi ve fon portföyünün zarara uğrama riskini ifade eder.

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.

Piyasa riski: Piyasa riski ile fon portföyündeki varlıkların değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riskini ifade edilmektedir.

Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Kar payı oranı Riski: Fon portföyüne (katılma hesabı gibi faizsiz finans ilkelerine uygun) kâra katılım olanağı sağlayan bankacılık ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

b- Ortaklık Payı Fiyatı Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

Karşı Taraf Riski: Genel olarak fonun tarafı olduğu mal ve hizmet alım veya satım sözleşmelerinde; karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir.

Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon yatırım stratejisine uygun olacak şekilde ve Kurulca belirlenecek esaslar çerçevesinde, faiz içermeyen, organize ve/veya tezgahüstü (OTC) piyasalarda en az bir tarafın cayma hakkını içeren söz (vaad) ile dövizle dayalı forward gibi türev araçlar (vadeli işlem sözleşmeleri) dahil edilmesi, ileri valörlü kira sertifikası/sukuk ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun ve yatırım yapılan gayrimenkul yatırımlarının operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

Yoğunlaşma Riski: Fonun tek bir gayrimenkule ya da aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına yatırım yapması halinde fon portföyündeki söz konusu varlığın değerinde ya da ödeme kabiliyetinde ortaya çıkacak riski ifade etmektedir.

Korelasyon Riski: Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.

Yasal Risk: Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili Fon'a alım sonrasında mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle olumsuz etkilenmesi riskidir. Ayrıca yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan riskler de bu kapsamda değerlendirilir. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde yer almaktadır.

Değerleme riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski: Fon'un tâbi olduğu ve Danışma Kurulu tarafından kontrol edilen uluslararası faizsiz finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkul yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden Danışma Kurulu'na belirlenecek bir süre içerisinde çıkartılması riskidir.

Döviz kuru 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.

Risk Yönetim Sistemine İlişkin Genel Bilgiler

Kurucu tarafından Portföy Yönetim Tebliği'nin 12. maddesinde belirtilen esaslara göre gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemelen risklerin yönetimini de içerecek şekilde bir risk yönetim sistemi oluşturulur. Risk yönetim sistemi, Fon portföyünün maruz kalabileceği risklerin ölçüm ve takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılp alışmadığının hangi periyodalar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile verilir.

Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 30/07/2018 tarih ve 2018/25 sayılı kararı ile kabul edilen Risk Yönetimi Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri Risk Yönetim Birimi tarafından günlük olarak Genel Müdür ve İç kontrol Hizmet Birimi'ne ve haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır. Günlük ve haftalık rapor formadan da yine ilgili prosedür eklerinde tanımlanmıştır.

Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir. Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini

etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder.

Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:

Risk yönetim birimi Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur ve portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Risk yönetimini gerçekleştirecek birimin personeli fonun risk yönetim sisteminin oluşturulması ve uygulaması ile sorumludur. Risk Yönetim Birimi'nin görev, yetki ve sorumlulukları Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile kabul edilen "Risk Yönetim Prosedürü"nde yer almaktadır.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur. Kurucu fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fonun faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Fon'un gayrimenkul yatırımlarına ilişkin portföyü, RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak yapılacak bir portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde bu içtüzük ve Tebliğ hükümleri dâhilinde yönetilir. Fon'un gayrimenkul yatırımları dışında kalan para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden ise Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. sorumludur.

Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarından oluşan kısmının RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından yönetileceği dikkate alınarak, Yönetici'nin yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca Yönetici nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu fıkrafta belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve salt çoğunluk ile karar alır.

Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle Yönetici nezdinde saklanması

zorunludur. Fon portföyüne ilişkin olarak yatırım komitesinin aldığı tüm kararlar yazılı hale getirilerek Yatırım Komitesi Karar Defteri'nde tutulur.

Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

Borsada işlem gören varlıkların alım satımının borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİST Borçlanma Araçları Piyasasından aynı gün valörlü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında fon portföyüne alım veya fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu durumda, BİST tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİST'te işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

Yönetici fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

Kurucu, Yönetici ve fonun yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumda iseler bu bilgileri kendi veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

Ayrıca yapılacak gerek gayrimenkul, gerekse diğer yatırımlarda uluslararası faizsiz finans ilkeleri gözetilir.

Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, fon toplam değerinin azami %50'si oranında katılım bankalarından olmak kaydıyla faizsiz finansman kullanabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması durumunda faizsiz finansmanın niteliği, tutarı, finansman oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödeme tarihine ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

Kurucu, portföy yöneticisi, yatırım komitesi ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

Fon portföyündeki varlıkların, portföy saklama tebliği düzenlemeleri çerçevesinde saklanması zorunludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti ve performans ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.

Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ve Yönetici'ye ödenecek yönetim ücreti ile performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz:

- a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- e) Faizsiz 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,
- ğ) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik, hukuki, mali, vergisel vb.tüm danışmanlık hizmeti ücretleri ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- h) 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,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerleme, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,
- l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri vesair giderler,
- n) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- o) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,

- ö) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura(arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,
- p) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,
- r) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb.giderler,
- s) Fon paylarının Borsa’da işlem görmesi halinde ödenecek ücretler ve yapılan masraflar,
- ş) İslâmi finans ilke ve esaslarına uyumu belgeleyen “İcazet Belgesi” alınması kapsamında yapılan harcamalar ve fıkhi danışmanlık ücretleri,
- t) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) Giderleri,
- u) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ü) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- v) Endeks kullanım giderleri,
- y) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları,
- z) İnşaat hizmetlerine ilişkin giderler,
- aa) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

MADDE 9 - FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN 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 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.

MADDE 10 - FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRICIMLARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. Fon'un devamı süresince alınan bedelsiz hisse senetleri, temettü, ve kâr payları vb. alındıkları gün Fon'un toplam değerine dâhil edilir.

Fon birim pay değeri ihraç belgesinde belirlenen tarih(lerde) ve en az yılda iki kere olmak üzere hesaplanır.

Fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirim esas ve usullerine fon ihraç belgesinde yer verilmektedir.

Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.

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, değerleme esaslarının tespiti hususunda Kurucu'nun yönetim kurulu karar alabilir. Bu durumda değerleme esaslarının gerekçeli olarak karar defterine yazılarak, Kurul'a ve Portföy Saklayıcısına bildirilmesi zorunludur. Ayrıca söz konusu olaylarla ilgili olarak en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirim yapılır.

MADDE 11 - FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve 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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Kurucu fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

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 işlemelerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma paylarının alım-satımı Qinvest 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. Alım-satım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir. Fona katılım ve iade talimatları ile ilgili olarak, yatırımcılar talep toplamının son gününe kadar taleplerini iptal edebilirler.

11.1 Fona katılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) Satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talep toplama süresinin bitimini izleyen ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilecektir. Bundan sonraki dönemde toplanan talepler aşağıda belirtilen tarihler esas alınarak yerine getirilecektir.

b) Katılma paylarının alım satımına konu edilecek fon birim pay değeri, her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplama ayını takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilir. Katılma payı alım satım işlemleri ilan edilen fon birim pay değerleri üzerinden yerine getirilir.

c) **Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü, o dönem için alım emirlerinin iletilmesi için son gündür.** Fona katılma bedelleri, fona katılmaya esas olan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

ç) Yatırım Komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu, fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

Alım Talimatlarının Gerçekleştirilme Esasları

	Talep Toplama	Talimat Gerçekleşme
İlk Talep Toplama	İlk 3 Ay	İzleyen İlk İş 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 *
------------------	------------------	------------------------

* Katılma payı alım satımına esas teşkil eden fon birim pay değerinin açıklanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

** Kurucu yönetim kurulunun kararı çerçevesinde katılma payı alım satımına esas teşkil etmek üzere hesaplanan ara dönem fon birim pay değerinin açıklanmasını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

11.2. Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:

a) Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 1 yıllık süre içinde fona iade etmek isteyen yatırımcılardan iade için hesaplanan toplam katılma payı değerinin %10'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilir. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir olarak kaydedilir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve 1 yıllık süre sonunda iade edilecek katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

Öte yandan, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile çıkış komisyonu tahsil edilmeyebilir. Ancak söz konusu yetki katılma payı sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

b) Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu aracılığıyla satabilirler. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette satış talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve Kurucu'ya bildirir.

c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler.

ç) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, Haziran ve Aralık aylarını takip eden üçüncü ayın ilk iş gününe kadar yerine getirilir. Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcılar, katılma payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değerinin hesaplandığı Haziran ayı için 31 Mart tarihine kadar, Aralık ayı için de 30 Eylül tarihine kadar kurucuya yazılı olarak talimat vermek zorundadır.

Yukarıda yer verilen hükümlerle 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. Ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz.

Fon toplam değerinin %10'unu aşan iade talepleri, yukarıda yer verilen erteleme koşullarının sağlanması şartıyla, bir sonraki değerleme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır. Katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %10'unu aşması halinde, halihazırda ertelenmiş olan taleplerin öncelikli karşılanması hususu saklı kalmak kaydıyla, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır.

d) Katılma payı alım satımına esas teşkil eden son fon birim pay değerini göz önünde bulundurarak, katılma payı iadesi talep eden yatırımcılar, katılma paylarını takip eden değerleme periyodunun

fon birim pay değeri üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fon birim pay değeri değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

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

f) Fona pay iadesine esas olan fiyat raporları **30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri** baz alınarak hazırlanacaktır.

Satım Tarihlerine İlişkin Bilgi Tablosu:

	Satım Talimatı Tarihi	Talimat Gerçekleşme(*)
Fona İade I (Haziran Dönemi)	1 Ocak - 31 Mart	1 Eylül'e kadar
Fona İade II (Aralık Dönemi)	1 Temmuz - 30 Eylül	1 Mart'a kadar

(*) 1 Eylül ve 1 Mart tarihlerinin tatil olması durumunda talimatlar takip eden ilk işgününe kadar gerçekleştirilir.

11.3. Alım Satım Talimatı İptal Esasları

Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerinden 5 iş günü önce gerçekleştirebilirler. Haziran dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç **31 Mart tarihine kadar**, Aralık dönemi için satım talimatı veren yatırımcılar fon satım talimatlarının iptallerini en geç **30 Eylül tarihine kadar** gerçekleştirebilirler.

Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.

MADDE 12 - VARSA PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Pay grubu bulunmamaktadır.

MADDE 13 - PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,

Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralınması,

Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması

Gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi,

Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,

Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,

Katılma payı ihracının gayrimenkuller, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,

Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

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 düzenlemeleri esas alınarak 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 değerleme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

MADDE 14 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Giriş komisyonu: Yoktur.

Çıkış komisyonu: Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildikten sonraki ilk 1 yıllık süresi içinde fona iade etmek isteyen yatırımcılardan iade için hesap edilen toplam katılma payı değerinin %10'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilir. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.

Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve 1 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 çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir. Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

MADDE 15 - PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına fon ihraç sözleşmesinde yer verilir. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu fon ihraç sözleşmesinde belirtilir. Portföy yönetim ücreti; sabit bir tutar olarak veya fonun portföy değerinin, toplam değerinin veya aktif toplamının belli bir oranı olarak veya Kurulca uygun görülen yöntemle belirlenebilir.

Performans Ücretinin Tahakkuk ve Tahsil Esasları

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Performans ücreti ilgili günlerde fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden beş (5) yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon, dağıtılabilir kar olması halinde, her üç aylık dönemi (Mart, Haziran Eylül, Aralık) takip eden 10 iş günü içerisinde, yılda dört kez kar dağıtımı yapabilir. (Yatırım Komitesi'nin kar dağıtımına ilişkin karar alması koşuluyla) Performans Primi Kurucu ile Yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucu ve yönetici arasında paylaşılır.

Yatırım Komitesi Kararı ile Kurucu ve Yönetici başarı primi tahakkukundan ve/veya tahsilatından feragat edebilir.

Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir.

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

Fon'dan karşılanan yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 'dir.

Her hesap dönemin 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 ilgili dönemin son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından fona iade edilir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,002877'sinden (yüz binde iki virgöl sekiz yüz yetmiş yedi) [yıllık yaklaşık % 1,05 (yüzde bir virgöl sıfır beş)] (BSMV dahil) oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve yöneticiye fondan ödenecektir.

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım Komitesinin uygun bulması ve önerisiyle Kurucunun yönetim kurulu fon yararına olması şartıyla fon portföyünün büyütülmesine olanak sağlamak amacıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yatırımcılara katılma payı satışı yapılmasına olanak sağlayabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri ara dönemde hesaplanan fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, fonun denetimini yapacak kuruluşlar ile fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 19 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 20 - FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere 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, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. 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.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. 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.

Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

MADDE 21 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon İçtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İçtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu Ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 22 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercı ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu

bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 23 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 24 - DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İşbu Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükler Tarafların yazılı muvafakati olmadıkça devir ve temlik edilemez.

MADDE 25 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 26 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul(Merkez) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 27 – YÜRÜRLÜK

Toplam 22 sayfa, 27 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Ekler :

Performans Ücretine İlişkin Ayrıntılar ve Esaslar, Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN

İMZA

KURUCU

İMZA

YÖNETİCİ

EK-1

PERFORMANS ÜCRETİNE İLİŞKİN AYRINTILAR VE ESASLAR

Performans Ücreti Hesaplanmasına Dair Örnek Performans ücreti aşağıdaki şekilde hesaplanır.

1. Fon'un getirisinin kıyaslanması amacıyla kullanılan kıstas (eşik değer) getiri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalamasıdır.

2. Aylık dönemler itibariyle, fonun performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine göre artış oranının, kıstas getiri oranını aşan kısmının, dönem başı fon toplam değeri ile çarpılmasından oluşan matrahın %20'si kadar performans ücreti hesaplanır. Hesaplanan bu tutara banka sigorta muamele vergisi (BSMV) eklenmek suretiyle karşılık ayrılır. (Tüm örneklerde BSMV oranı %5 olarak kabul edilmiştir) Örneğin; - Dönem başı fon toplam değeri 100.000 TL, - Dönem başı itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet, - Dönem başı itibariyle birim değeri 1,00 TL, - Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 102.000 TL - Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet, - Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 1,02 TL, - Dönem içinde eşik değer getiri oranı %1 ise,

- Geçici birim pay değerinin dönem başı birim pay değerine oranı (fonun getirisi) = $(1,02 - 1,00) / 1,00 = \%2$ - Fonun getirisinin kıstas getiri oranını aşan kısmı = $\%2 - \%1 = \%1$ - Performans ücreti matrahı = $100.000 * \%1 = 1.000$ TL - Performans ücreti oranı = $\%20$ - Performans ücreti = $1.000 * \%20 = 200$ TL ve BSMV ilave edildiğinde 210 TL olacaktır.

3. Dönem sonu birim pay değeri, performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra hesaplanıp ilan edilir. Yukarıdaki örneğe göre; - 210 TL olan performans ücreti karşılığı ayrıldıktan sonra, fon toplam değeri $102.000 - 210 = 101.790$ TL ve birim pay değeri ise $101.790 / 100.000 = 1,0179$ TL olarak hesaplanıp ilan edilecektir.

4. Dönem içinde fondan kar payı dağıtılmış olması halinde, fonun birim pay değeri dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak düzeltilir ve performans ücreti hesaplamasında düzeltilmiş fon birim pay değerindeki değişim oranı dikkate alınır. Yukarıdaki örnekte fon dönem içinde 5.000 TL kar dağıtmış olursa; - Dönem sonu itibariyle fon toplam değeri 97.000 TL - Dönem sonu itibariyle tedavüldeki pay adedi 100.000 adet, - Dönem sonu itibariyle performans ücreti hesaplaması öncesi tespit edilen geçici fon birim pay değeri 0,97 TL olacaktır. Bu durumda dağıtılan kar payı tutarı dikkate alınarak önce fonun dönem sonu fon toplam değeri 102.000 TL olarak ve dönem sonu birim pay değeri ise 1,02 TL olarak düzeltilecek, diğer hesaplamalar ise düzeltilmiş olan bu birim pay değerine göre yapılacaktır.

5. Karşılık ayrılan performans ücretinin kurucu tarafından fon hesaplarından nakit olarak tahsil edilebilmesi için performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi gereklidir. Yukarıdaki örneğe göre, fon toplam değeri (performans ücreti hesaplaması öncesinde) 2.000 TL artmış, bunun kıstas getiriyi aşan kısmı 1.000 TL olarak hesaplanmış, performans ücreti karşılığı olarak da bunun %20'si olan 200 TL'ye BSMV ilave edilerek 210 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. Fon toplam değerinde meydana gelen net gelir, gider ve değer artış azalışlarının detayının ise aşağıdaki gibi olduğu kabul edilirse; - Nakden tahsil edilen kira geliri = 800 TL - Nakden ödenen genel giderler (-) = 200 TL - Gayrimenkul değer artışları = 1.600 TL -

Gayrimenkul değer azalışları (-) = 200 TL - Net Kar/Zarar = 2.000 TL Buna göre dönem içindeki nakden tahsil edilen veya ödenen gelir ve giderler toplamı $800 - 200 = 600$ TL olmuştur. Sonuç olarak kurucu performans ücretinin $(600/2000)*210=63$ TL'lik kısmını fondan tahsil edebilecektir. Kalan 147 TL tutarındaki performans ücreti karşılığı ise sonraki döneme devredecektir.

6. Son değerlemede tespit edilen değer in altında bir fiyatla satılarak portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı olması nedeniyle veya başka bir sebeple, fonun dönem içindeki getirisinin kıstas getirinin altında kalması durumunda, performans ücreti negatif olarak hesaplanır ve performans ücreti karşılığı hesabına negatif olarak yansıtılır. Kurucu negatif hesaplanan performans ücreti tutarı nedeniyle fona borçlu kalırsa, bu borcunu fona ödemez. Ancak bu tutar sonraki dönemlere devreder. Performans ücreti hesaplaması fon başlangıç fiyatına düşülmeye kadar yapılabilecektir. Yukarıdaki örneğe göre, kurucu performans ücretinin 147 TL'lik bölümünü almamış ve bu tutar sonraki döneme devretmiştir. Sonraki dönemde nisbi getirinin negatif 750 TL olması durumunda,

performans ücreti negatif 150 TL + BSMV=157,50 TL olarak hesaplanacaktır. Bu tutarın 147

TL'lik kısmı fon kayıtlarına yansıtılarak fonun daha önceden ayırmış olduğu performans ücreti karşılığı olan 147 TL tamamıyla kapanacaktır. Geriye kalan 10,50 TL fon kayıtlarına alınmayacak takip eden dönemlerde performans ücretinin pozitif çıkması ve fonun Kurucu'ya performans ücreti borcunun doğması halinde, önceki dönemden devreden 10,50 TL tutarındaki alacak, sonraki dönem ortaya çıkacak borçlardan mahsup edilecektir.

7. Portföyden çıkarılan gayrimenkul yatırımı için önceki dönemlerden kalan tahakkuk etmiş performans ücreti bulunması durumunda söz konusu performans ücreti tahakkuku iptal edilerek fona gelir kaydedilir.

8. Performans ücretine konu edilen net gelirin karşı taraflardan nakden tahsil edilmesi koşuluyla ve Yatırım Komitesi kararı ile performans ücreti, bir sonraki performans primi hesaplama dönemine kadar fondan tahsil edilebilir.

Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının bilgilendirme dokümanlarına ve mevzuatta yer alan prensiplere uygun olarak yapıp yapılmadığı hususları kontrol edilerek, aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilecektir.

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

EK-2

Yatırımcısı olduğum veya olacağım “**QİNVEST PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RE- PIE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**” portföyüne, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili tebliğ maddeleri kapsamında ve fonun yatırım komitesi kararına bağlı olarak, fon portföyüne yeni yatırımcı kabulü ve fondan ayrılma sırasında, gayrimenkul alış ve satış işleminin “fon katılma payı ihracı veya fona iadesinin” gayrimenkulün aynı şekilde devir edilebileceğini bildiğimi, bu yöntemle tapuda gerçekleştirilecek devir işlemlerinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

İMZA

YATIRIMCI - AD SOYAD / UNVAN