

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun **24.10.2019** tarih ve **61/1373** 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 **12/12/2019** 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.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Sarıkanarya Sokak Yolbulan Plaza B Blok No:16/11 Kozyatağı Kadıköy 34742 İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	22/08/2019 tarihli ve 2019/23sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde ve/veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresiz
Fon Yöneticisinin Unvanı ve Adresi	:	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımlarının yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:  Unvanı: RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Merkez Adresi: Uniç İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C No:107 34485 Sarıyer İstanbul’dur. İnternet Sitesi: <a href="http://www.re-pie.com">www.re-pie.com</a>  Fon portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarının

	<p>yönetiminden sorumlu portföy yönetim şirketi:</p> <p>Unvanı: Fiba Portföy Yönetimi A.Ş.  Merkez Adresi: Sarıkanarya Sokak Yolbulan Plaza B Blok  No:16/11 Kozyatağı Kadıköy 34742 İstanbul  İnternet Sitesi: <a href="http://www.fibaportfoy.com.tr">www.fibaportfoy.com.tr</a></p>
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	<p>Unvanı: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.  Merkez Adresi; Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi No:4,  34467 Sarıyer/İstanbul  İnternet Sitesi: <a href="http://www.takasbank.com.tr">www.takasbank.com.tr</a></p>
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	<p>Fon'un gayrimenkul yatırımlarından sorumlu portföy yönetim şirketi RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olup, tüm gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, ve tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i katılım finans prensiplerine uygun yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları söz konusu şirket nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir.</p> <p>Gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları gibi gayrimenkul yatırımları kapsamında değerlendirilen finansal araçlar da dahil olmak üzere Fon portföyündeki tüm para ve sermaye piyasası araçlarının yönetiminden Kurucu sorumlu olup, söz konusu araçların yönetimi Kurucu bünyesinde çalışan aşağıdaki portföy yöneticileri tarafından faizsiz finans prensiplerine uygun olarak gerçekleştirilecektir.</p> <p>Portföy Yöneticileri:  Hakan Basri AVCI (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)  Ruşen Fıdda SÖZMEN (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)  Ateş KAYMAK (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)  Diler KAYRA (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı sahibi)</p>
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p><b>Mehmet GÜLEŞÇİ - Yönetim Kurulu Başkanı</b></p> <p><b>Ömer MERT - Yönetim Kurulu Başkan Vekili</b></p> <p><b>Elif Alsev Utku ÖZBEY - Yönetim Kurulu Üyesi</b></p> <p><b>Hakan Basri AVCI- Yönetim Kurulu Üyesi</b></p>

	<p><b>Ömer Rıfat GENÇAL- Yönetim Kurulu Üyesi</b></p> <p><b>Sezin ERKEN- Yönetim Kurulu Üyesi</b></p>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p><b>Mehmet Emre ÇAMLİBEL - RE-PIE GGSPYŞ Yönetim Kurulu Üyesi</b> (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</p> <p>Özgeçmiş:</p> <p>Dr. Çamlıbel, Türkiye'de kurulan ilk gayrimenkul portföy yönetim şirketi Re-Pie'nin kurucu ortağıdır. Re-Pie bugüne kadar Türkiye'de 1 milyar USD'ye kadar olan gayrimenkul fonlarını yönetmek üzere SPK'dan izin almıştır.</p> <p>Re-Pie'den önce 2008-2016 yılları arasında Soyak Holding CEO'luğu görevini yürüten Dr. Camlibel, Soyak Holding'de 20 yıllık mesleki kariyerinde 1,500 kişiye istihdam sağlanarak 1,5 milyar ABD doları değerinde dört farklı sektörde 15 şirketin temsilciliğini yürüttü ve üst düzey yönetim ve yatırım tecrübesine sahip oldu. 20.000 konutun ve 100.000 m2'den daha fazla ticari kiralanabilir alanın geliştirmesinde bulundu. Bu süre zarfında Soyak, 160 MW enerji üretim yatırımları gerçekleştirdi ve çoğunlukla yenilenebilir enerji olmak üzere 340 MW'lık enerji yatırımları planladı.</p> <p>Ayrıca, gayrimenkul sektörü başta olmak üzere GYODER ve ULI gibi birçok önde gelen STK'ya aktif olarak katılmakta ve ilgili çalışmaları desteklemektedir. Ayrıca Rusya ve İtalya olmak üzere uluslararası şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır.</p> <p>2008 yılından bu yana Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Bahçeşehir Üniversiteleri olmak üzere Türkiye'nin en iyi üniversitelerinde ders vermektedir. Ayrıca, misafir öğretim görevlisi olarak MIT, Columbia, Berkeley, ETH ve UTSA gibi dünyanın önde gelen üniversitelerinde konferans ve dersler vermektedir.</p> <p><b>Mehmet Ali ERGİN - RE-PIE GGSPYŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b> (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)</p> <p>Özgeçmiş:</p> <p>RE-PIE Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı Vekili olan Sn. Mehmet Ali ERGİN 2008 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde yüksek lisans eğitimine başlamış olup tez çalışmasını yürütmektedir.</p> <p>Ergin yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır. 2008 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası</p>

bulunan Ergin, 220.000 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 yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir. Mehmet Ali Ergin halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesidir. KONUTDER ve GYODER üyesi geliştiricileri ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.

**Alim TELCİ** - RE-PIE GGSPYŞ Genel Müdürü (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Konut Değerleme Lisansı sahibidir.)

Özgeçmiş:

2019 yılı Mart ayından beri Re-Pie Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi 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. Alim TELCİ aynı zamanda Yeditepe Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak da dersler vermektedir.

**Hakan Basri AVCI** – Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı sahibidir.)

Özgeçmiş:

Çalışma hayatına 1993 yılında Koçbank bünyesinde başlamıştır. 1998-1999 yıllarında ABD'de Valuevest Management şirketinde EMEA bölgesi analisti olarak görev yapan Avcı, 2000-2003 arası

Global Menkul Değerler bünyesinde araştırma bölümünde Stratejist, 2003-2005 arasında ise Raymond James Türkiye araştırma bölümünde bankacılık analisti ve bölüm eşyöneticisi olarak çalışmıştır. 2005-2008 yılları arasında yine Raymond James Türkiye’de portföy yönetimi direktörü olarak görev yapmıştır. 2008-2013 yılları arasında çeşitli yatırım kuruluşlarında yöneticilik pozisyonlarında bulunduktan sonra 2013 yılında Fibabanka A.Ş.’ye katılmıştır. Hakan B. Avcı, üniversite öğrenimini ABD Yale Üniversitesi’nde 1993 yılında Ekonomi dalında, yüksek lisans öğrenimini ise yine aynı ülkedeki Stanford Üniversitesi’nde 1998 yılında MBA dalında tamamlamıştır.

**Ruşen Fıddâ SÖZMEN** – Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Bölüm Yöneticisi Portföy Yönetimi. (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı sahibidir.)

Özgeçmiş:

Çalışma hayatına Global Menkul Değerlerde 1997 yılında göreve başlamış, şirketin bireysel ve kurumsal portföy yönetimi bölümlerinde aktif görev almış, 2005 yılından 2008 yılına kadar A tipi yatırım fonlarının yönetiminden sorumlu olmuştur. 2008’den 2011’e kadar Mira Menkul’de portföy yönetimi ve merkez şube müdürlüğü görevine devam etmiş, 2011-2013 yılları arasında ise Osmanlı Menkul Değerler bünyesinde bireysel ve kurumsal portföy yöneticiliği yapmıştır. 2013 yılında Fiba Portföy Yönetimi şirketine katılmıştır. Ruşen F. Sözmen 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat bölümünü, 2004 yılında da Manchester Business School Executive MBA programını bitirmiştir.

**Ateş KAYMAK** – Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Bölüm Yöneticisi Portföy Yönetimi (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı sahibidir.)

Özgeçmiş:

Çalışma hayatına 2005 Dış Portföy Yönetimi’nde başlayan Ateş Kaymak, Dış Portföy’ün satışı sonrasında 2005 ve 2010 yılları arasında Fortis Portföy Yönetimi Pazarlama ve SGMK Fon Yönetimi bölümlerinde Yönetici Yardımcısı, 2010-2012 yılları arasında Fortis Portföy ve TEB Portföy Yönetimi’nde SGMK Fon Yöneticisi olarak çalışmıştır. 2012 -2013 yılları arasında Ziraat Portföy Yönetimi’nde Yönetmen/Portföy Yöneticisi, 2013 yılından 2015 yılı Temmuz ayına kadar yine aynı şirkette Portföy Yönetimi bölümünde Müdür olarak görev yapmıştır. Fiba Portföy Yönetimi’ne ise 2015 yılı Temmuz ayında katılmıştır. Kocaeli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi’nde İşletme Lisans ve Marmara Üniversitesi Sermaye Piyasası ve

	<p>Borsa bölümünde Yüksek Lisans eğitimi alan Ateş Kaymak, halen Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Doktora programına devam etmektedir.</p> <p>Yatırım komitesi 6 üyenin katılımı ile toplanacak ve kararlar salt çoğunluk ile alınacaktır.</p>
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	<p>Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.</p> <p>Buna ek olarak aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.</p> <p>Fon portföyüne alınan ve alınması planlanan gayrimenkullerin kira getirisini artırma ve bu gayrimenkuller için değer artışı yaratılması konularında uzman kuruluşlardan (en iyi kullanım analizi, marka karma analizi, marka yerleştirme analizi ve maliyet azaltıcı analizler gibi) danışmanlık hizmeti alınacaktır.</p> <p>Fonun hedefi, katılma payı satışları neticesinde toplanacak anaparanın Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen değişim oranlarının aritmetik ortalaması oranında net getiri sağlamaktır.</p> <p>Bu hedefe ulaşmak için; yapılan ya da yapılacak olan kira sözleşmelerine ilişkin ticari gayrimenkul yönetim giderleri, bakım-onarım giderleri, sigorta giderleri vb. belirlenerek vergi ve amortisman analizleri yapılacaktır. Ayrıca, finansal danışmanlardan alınacak raporlar doğrultusunda ise nüfus dinamikleri, yatırım yapılacak gayrimenkullerin çevresindeki kamusal ve özel yatırımlar ve muhtemel rekabet ortamlarının analizleri doğrultusunda fizibilite çalışmaları yürütülecektir.</p> <p>Yatırımcılara daha yüksek getiri sağlanması amacıyla, hizmet kalitesi (ticari birimlerde tüketici nezdinde değer gören markaların yer alması) muhafaza edilmek kaydıyla, kiralanabilir alan artışı, metrekare başına kira fiyatı artışı, daha yüksek doluluk oranları ve</p>

	<p>azalan birim maliyet işletme giderleri hedeflenmektedir.</p> <p>Kiralanacak bölümler, çevredeki diğer benzer gayrimenkuller ile en uygun rekabet ortamı yaratılacak şekilde kira karması oluşturularak yönetilecektir.</p> <p>Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesi alınır. İcazet belgesi alınacak kurumlar ve/veya kişiler Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir.</p> <p>Fonun yatırım stratejisine ve amacına ilişkin olarak burada yer verilen işlem ve ürünler genel anlamda katılım finans prensiplerine ve özelde işbu fon için düzenlenen İcazet Belgesindeki hükümlere uygun olarak gerçekleştirilir.</p>
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	<p><b>Fonun Yatırım Sınırlamaları:</b></p> <p>Fon, işbu ihraç belgesinde yer verilen yatırım stratejilerine uygun olmak kaydı ile;</p> <p>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. 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.</p> <p>b) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; kira getirili gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama</p>

	<p>getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</p> <p>e) Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>f) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>g) Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla katılım bankaları nezdinde nakit tutulabilir.</p> <p>h) Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.</p> <p>ı) 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 alınmaz.</p> <p>i) 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 alınmaz.</p> <p>j) 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.</p> <p>k) Fon portföyüne, Türkiye'de işlem görenlerin yanı sıra derecelendirmeye tabi tutulmuş yabancı kira sertifikaları alınabilir.</p> <p>l) 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</p>
--	---



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.

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

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

Varlık ve İşlem Türü	Asgari (%)	Azami (%)
Faizsiz finans ilkelerine uygun gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, icazet belgesine bağlanmış olmak kaydıyla gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım ortaklarının sermaye piyasası araçları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i faizsiz finans prensiplerine uygun yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıklarının payları*	80	100
Faizsiz finans ilkelerine uygun yerli ve yabancı Türk Lirası ve döviz cinsinden kira sertifikaları	0	20
Faizsiz Finans Esaslarına Uygun Yatırım Fonu katılma payları	0	20
Katılma hesapları (TL ve döviz)	0	20
Vaad sözleşmeleri	0	10

\* Aktif toplamının en az %75’i faizsiz finans prensiplerine uygun 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, 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 aynı 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 aynı haklar anılan %30'luk sınırları hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Kurucu ve/veya Yönetici Fon adına;

Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez.

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.

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 çerçevesinde;

- Nakdi veya gayri nakdi faizsiz finansman kullanabilir,
- Finansman 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.

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

**Likidite riski:** Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülebilmesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır.

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

**c- 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.

**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.

**Vaad yöntemi ve/veya Vaad sözleşmesine dayalı 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 dövize dayalı forward gibi araçların (vadeli işlem sözleşmeleri) dahil edilmesi, ileri valörlü kira sertifikası/sukuk ve diğer herhangi bir yöntemle benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı 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

	<p>değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.</p> <p><b>Yoğunlaşma Riski:</b> Fonun ağırlıklı olarak tek bir gayrimenkule ya da aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, 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.</p> <p><b>Korelasyon Riski:</b> 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.</p> <p><b>Yasal Risk:</b> 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.</p> <p><b>Değerleme riski:</b> Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.</p> <p><b>İhraççı Riski:</b> Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.</p> <p><b>Faizsiz Finans İlkelerine Uyum Riski:</b> 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'nca belirlenecek bir süre içerisinde çıkartılması riskidir.</p>
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	<p>Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</p> <p>İç kontrol, risk yönetimi, teftiş ve araştırma birimleri Kurucu nezdinde oluşturulmuştur.</p>

	<p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Kurucu, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Fon portföyüne uygun yatırımların alınması,</li><li>Fon portföyünün geliştirilmesi,</li><li>Portföydeki varlıkların satılması, kiralanması, yönetimi,</li><li>Fon portföyüne yapılacak yatırımlara ilişkin olarak hukuki, vergisel ve finansal durum tespiti işlemleri ile benzeri işlemler.</li></ol>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	<p>Fon birim pay değeri günlük olarak açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.</p> <p>Fon'a katılma ve fondan ayrılmaya esas teşkil eden fon birim pay değeri her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplanan yapıldığı ayın son gününü takip eden 10. iş günü kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.fibaportfoy.com.tr">www.fibaportfoy.com.tr</a> adresinde ve KAP'ta ilan edilir.</p> <p>Fona katılma yılda dört kez, fondan ayrılma ise Haziran ve Aralık dönemleri olmak üzere yılda iki kez yapılır.</p> <p>Katılma paylarının borsada ilk işlem görmesi durumunda pay fiyatının borsadaki fiyat adımlarına uygun hale gelmesini temin etmek amacı ile tedavüldeki paylar borsada işlem görmeye başlamadan önce birleştirilerek pay sayısı binde bir nispetinde azaltılır ve beher fon birim pay değeri de binin katı şeklinde hesaplanır. Böylelikle her bir katılma payı sahibinin sahip olduğu pay sayısı bu işlemten sonra binde bire düşer ancak pay fiyatı da bin katına çıktığından sahip olunan toplam pay değeri değişmez. Fon pay sayısında ve birim pay değerinde yapılan bu değişiklikler fon paylarının borsada işlem görmesinden önce mevcut fon pay</p>

	<p>sahiplerine en uygun haberleşme aracı ve KAP yolu ile bildirilir.</p> <p>Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin detaylı bilgilere "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.</p>
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>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 faizsiz finans prensiplerine uygun yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemeleri esas alınarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i faizsiz finans prensiplerine uygun 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.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> <p>Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>Fona ilişkin tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 'dir.</p>

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,0041096'sinden (yüz binde dört virgöl bindoksanaltı) [yıllık yaklaşık % 1,5 (yüzde bir virgöl 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.

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) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti,
- 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 değerlendirme, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler,
- k) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri,
- 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) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,



	<p>ö) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,</p> <p>p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,</p> <p>r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,</p> <p>s) Mevzuat kapsamında tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri,</p> <p>ş) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri, vb. giderler,</p> <p>t) Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>u) KAP giderleri,</p> <p>v) İcazet belgesi masrafları ve fıkhi danışmanlık ücretleri,</p> <p>y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	<p>Fon'da oluşan kâr, içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon birim pay değerine yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a iade ettiklerinde, iadeye esas fon birim pay değerinin içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bunun haricinde Yatırım Komitesi Kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.</p> <p>Yatırım Komitesi, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağını karar almak suretiyle belirler. Söz konusu tarihleri karar almak suretiyle değiştirebilir.</p> <p>Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve bu tarihlerde yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir.</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<p><b>Genel Esaslar:</b></p> <p>Katılma payı satın alınması veya fona iadesinde, iş bu ihraç belgesinde ilan edilen katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre</p>

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 tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartıyla gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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.

Yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla Kurucu aracılığıyla katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Yatırımcılar taleplerini yazılı olarak kurucuya bildirirler. Belirtilen surette devir talebi gelmesi durumunda Kurucu bu talebi yatırım komitesine bildirir. Yatırım komitesi bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve kararı Kurucu'ya bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan

kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu 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 Kurucu sorumludur.

Katılma paylarının alım-satımı FİBA Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. 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 SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

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.

**Fona katılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:**

a) Fon portföyü oluşturulmadan verilen ilk katılma payı alım talimatları 1 TL nominal değer üzerinden yerine getirilir. Bundan sonraki dönemde katılma payı alım ve satım talimatları söz konusu talimatları takip eden dönemlerde hesaplanan fon birim pay fiyatı üzerinden aşağıda belirtilen esaslara göre 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 Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.fibaportfoy.com.tr](http://www.fibaportfoy.com.tr) adresinde ve KAP'ta 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	Katılma Payı Satımına Esas Fiyat Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme
Fona Katılım I	1 Ocak - 31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. İş günü	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım II	1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım III	1 Temmuz - 30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü	5 iş günü içerisinde *
Fona Katılım IV	1 Ekim - 31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	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.

#### **Fondan ayrılmaya ilişkin esaslar ve tarihler:**

a) Fiba 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 sonrasında 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 bildirim kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde karar verir ve Kurucu'ya bildirir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu 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 Kurucu sorumludur.

c) Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde söz konusu yatırımcılar sahip oldukları katılma paylarını fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler veya katılma payları Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirilebilir.

ç) Yatırımcıların iade suretiyle fondan çıkma talepleri, Haziran ve Aralık aylarını takip eden üçüncü ayın ilk iş gününe kadar yerine getirilir. Katılma payını Fon'a 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 İhtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını

Kurucu tarafından tespiti, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. 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 değerlendirme 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 değerlendirme periyodunun fon birim pay değeri üzerinden iade edecekleri için yukarı veya aşağı yönlü fon birim pay değeri değişikliği risklerine maruz kalabilirler.

e) Fon kurucusu ve yöneticisi gelen tüm iade taleplerini karşılamak üzere inanca 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	Katılma Payı Satımına Esas Fiyat Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme(*)
Fona İade I (Haziran Dönemi)	1 Ocak - 31 Mart	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	1 Eylül'e kadar
Fona İade II (Aralık Dönemi)	1 Temmuz - 30 Eylül	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	1 Mart'a kadar

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

**Alım ve Satım Talimatlarının İptal edilme Esasları:**

	<p>Fon alım talimatı veren yatırımcılar alım talimatlarının iptalini en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerinden 5 iş günü önce gerçekleştirebilirler.</p> <p>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.</p> <p>Alım veya satım talimatlarının iptali Kurucuya yazılı olarak verilir.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	<p>Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir.</p> <p>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, KAP'ta ilan edilerek Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p> <p>Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.fibaportfoy.com.tr">www.fibaportfoy.com.tr</a> adresinde de duyurulacaktır.</p> <p>Ayrıca, Fon'un faaliyet ve yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin icazet belgesinin temin edildiği hususu KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanacaktır.</p>
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	<p>Fon, dağıtılabılır 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)</p> <p>Performans Primi Kurucu ile Yönetici arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucu ve yönetici arasında paylaşılır.</p> <p>Yatırım Komitesi Kararı ile Kurucu ve Yönetici başarı primi tahakkukundan ve/veya tahsilatından feragat edebilir.</p> <p>Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde fona tahakkuk ettirilir ve fondan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına</p>

	<p>başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmektedir. Kurucu tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. 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. Portföy saklayıcısı tarafından performans ücreti hesaplamasının ve varsa iade tutarının kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenen performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslara uygun olarak yapıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, kurucudan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>Fon'dan karşılanan yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20'dir.</p> <p>Her hesap dönemin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının 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.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fonun yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Faizsiz finansman alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>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</p>



	<p>içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
<p>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>Türev araç işlemleri yapılmayacaktır.</p>
<p>Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları</p>	<p>: Katılma paylarının alım-satım işlemi Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsada da işlem görmesine karar verebilir ve fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.</p>
<p>Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi</p>	<p>Fon katılma payları, fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.</p>
<p>Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri</p>	<p>Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.fibaportfoy.com">www.fibaportfoy.com</a> adresinde ve KAP'ta duyurulacaktır.</p>
<p>Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi</p>	<p>Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma paylarını elde tutma süresi asgari 1 yıldır. Katılma payları elde edildiği tarihten itibaren başlamak üzere ilk 1 yıl içinde fona iade edilmek istenirse %10 oranında çıkış komisyonu uygulanacaktır.</p> <p>Emeklilik Yatırım Fonlarının Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmelik gereği emeklilik yatırım fonlarına giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.</p> <p>Bunun dışında tasfiye dönemi dahil giriş/çıkış komisyonu uygulanmayacaktır. 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.</p>
<p>Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi</p>	<p>Fon süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade edilebilecektir.</p>
<p>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)</p>	<p><b>Risk Yönetim Sistemi:</b></p> <p><b>Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler:</b></p> <p>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</p>

takip yöntemleri ile bunlar karşısında alınacak önlemleri içerir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin risk limitleri ve bunların aşılıp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile verilir.

Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 01/03/2019 tarih ve 2019/10 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 formatı 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 Fiba 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.

#### **Likidite Riski Ölçüm:**

Likidite riski likidite değeri ile ölçülmektedir. Buna göre;

i) Gayrimenkul yatırımlarının likidite risk değeri hesaplanırken,

gayrimenkullerin konumları, (şehir merkezi, şehir dışı, ulaşım arterine yakın, ulaşım arterine uzak vb..) özellikleri (tek veya çok mülkiyetli, kiracılı, kiracısız vb) ve likiditasyon süreleri dikkate alınır.

Gayrimenkul likidite risk değeri hesaplanırken zorunlu likiditasyon koşullarının mevcut olduğu en kötü senaryo baz senaryo olarak kabul edilir.

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standartına göre; Likidite Risk Değer Aralığı 1 ila 4 (4 hariç) arasında olan gayrimenkul yatırımlarının likidite riski "düşük", 4 (4 dahil) ila 6 (6 hariç) arasında olanların "Orta", 6 (6 dahil) ila 7 (7 hariç) arasında olanların "Yüksek", 7 ve üstü olanların ise "Çok Yüksek" olarak belirlenmiştir.

Hesaplanan likidite risk değerleri portföydeki mevcut gayrimenkullerin yanı sıra, portföye alınması düşünülen gayrimenkuller içinde bir gösterge olmakta, alım kararlarında bir kriter olarak yatırım komitesi tarafından değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün ve tek bir gayrimenkulün "likidite risk değerleri" aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır:

**Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Portföyün Likidite Risk Değeri**

$$= \sum [\text{Fon Toplam Değeri İçindeki Gayrimenkul Yatırımı Ağırlık} * \text{Tek Bir Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri}]$$

**Gayrimenkulün Likidite Risk Değeri** = (Kriter Ağırlık \* Likidite Risk Değeri) / (Zorunlu Likidite Koşulu Aralığı)

Yönetim kurulunca belirlenmiş "Likidite Risk Değer Aralığı Ölçüm" standardına göre gayrimenkul yatırımlarından oluşan portföyün likidite risk değerinin 4'den, tek bir gayrimenkulün likidite risk değerinin ise 6'dan düşük olması hedeflenmektedir.

ii) Fonun likidite değeri hesaplanırken ise; fon toplam değerinin %10'u oranında fondan çıkış olacağı varsayımı altında, likiditesi yüksek yatırımların fondan net çıkışları karşılama oranı hesaplanmaktadır. Oranın 1'in üzerinde olması hedeflenmektedir.

**Fonun Likidite Değeri:** [Likit yatırımlar (nakit ve nakit benzeri değerler ile borsada işlem gören varlıklar) / Fondan çıkışlar]

Risk limitlerine uyulup uyulmadığı 3 ayda bir izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik

ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarındaki bir değişikliğin fonun likiditesini önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda likidite risk ölçümleri günlük hesaplanacaktır.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

#### **Yoğunlaşma ve Karşı Taraf Riski Ölçüm:**

Yoğunlaşma ve karşı taraf riski ölçümlerine ilişkin olarak;

i) Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin en fazla %60'ı olabilir. Bu oran %55'e ulaştığında Yatırım Komitesi bilgilendirilecektir.

ii) Fon toplam değerinin %60'ından fazlasının aynı grubun gayrimenkullerine yatırılmaması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen risk limitlerine uyulup uyulmadığı izlenerek risk limit aşmaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımı konusunda alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

#### **Piyasa Riski Ölçüm:**

Piyasa riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları için 3 ayda bir senaryo analizleri yapılacaktır. Senaryo analizlerinde gayrimenkul fiyatlarında son 10 yılda yaşanan en büyük değer kayıpları izlenecektir. Son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü tespit etmek için referans olarak

BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve danışmanlık şirketleri araştırma raporlarında yer alan gayrimenkul değer değişimleri dikkate alınacaktır. Ayda bir gerçekleştirilen senaryo analizleri sonucunda fonun gayrimenkul yatırımlarının değer azalışının son 10 yılda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük düşüşü geçtiği durumlarda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı

gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii) Ayrıca Kurulca listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporları sonucunda, tek bir gayrimenkulün değerinin ardışık 4 değerlendirme dönemi boyunca düşmesi halinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu Risk yönetim birimi tarafından elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Bu kontrol ilgili gayrimenkule ilişkin hazırlanan/revize edilen her değerlendirme raporunun hazırlanmasını takiben gerçekleştirilecektir.

iii) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışındaki yatırımlara ilişkin piyasa riski, haftalık olarak stres testleri ile izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından elektronik ortamda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na aylık olarak raporlanacaktır. Stres testinde, kar payı oranlarının yükselmesi, hisse senedi fiyatlarının düşüşü ve Türk Lirasının değer kaybı senaryoları uygulanacak ve bu değişimin fon toplam değeri üzerindeki etkisi ölçülecektir. Kar payı oranlarında, hisse senedi fiyatlarında ve döviz kurunda yaşanan değişimi dikkate alan stres testi sonucunda fon toplam değerindeki azalış oranı %5'i geçtiği durumda Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu aynı gün içinde elektronik ortamda bilgilendirilecektir. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

Yukarıdaki ölçümlere ek olarak; portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında bir değişikliğin test sonuçlarını önemli ölçüde değiştirmesinin muhtemel olduğu durumlarda ayrıca stres testi uygulanacak ve stres test sonuçları yönetim kurulu ve yatırım komitesine sunulacaktır. Bu durumda yatırım komitesinin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir. Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

#### **Finansman Riski Ölçüm:**

Finansman riskinin ölçümüne ilişkin olarak;

i) Fonun bir yatırımı finanse edebilme kapasitesi, likiditesi yüksek nakit ve nakit benzeri değerlere talep toplama dönemi sonunda

elde edilecek nakit ile mevzuatta izin verilen faizsiz finansman kullanım limitinin henüz kullanılmamış kısmı ilave edilerek bulunur.

Finansman riski, planlanan yatırımların, yukarıda tanımlanan yatırımı finanse edebilme kapasitesinden yüksek olması halinde oluşacaktır. (Yatırımı finanse edebilme kapasitesi/planlanan yatırımlar hesaplaması sonucu "1 "den küçük ise)

Yatırımı finanse edebilme kapasitesi limitine uyulup uyulmadığı yatırımın planlandığı dönemden yatırımın gerçekleştiği döneme kadar haftalık olarak izlenerek risk sonuçları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım Komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin tespitlere ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

ii)Finansman riskinin yönetiminde ayrıca, asgari 3 aylık dönemler ile fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti hakkında yatırım komitesine bilgi verilir.

Portföy dağılımında, portföydeki varlıkların değerinde ya da piyasa koşullarında önemli bir değişikliğin olması durumunda fonun likit varlıkları ve kullanabileceği finansman limiti haftalık olarak izlenecektir.

Önemli değişiklikler fon toplam değerine önemli düzeyde etki eden tüm riskleri kapsamakta olup takibi risk yöneticisi tarafından yapılmaktadır. Önemli değişiklik olarak nitelendirilebilecek durumlara risk prosedüründe yer verilmiştir.

iii) Fon, son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın %45 seviyesine ulaşması halinde Yatırım Komitesi elektronik ortamda bilgilendirilecektir.

Finansman riski limitlerine uyulup uyulmadığı haftalık olarak izlenerek risk limit aşımaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde elektronik ortamda Yatırım komitesine ve Yönetim Kurulu'na raporlanacaktır. Yatırım komitesinin limit aşımalarına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve yönetim kuruluna yazılı olarak iletilecektir.

#### **Değerleme Riski:**

Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin,

	<p>gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i faizsiz finans prensiplerine uygun yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilecektir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak, ek olarak ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p>
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>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.</p> <p>Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.</p> <p>Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Tasfiye 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 Fon'un 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</p>

	<p>tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında 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 iş günü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p>
Portföy Yönetimine İlişkin Diğer Esaslar	<p>Yönetici fon yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;</p> <p><b>a)</b> 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.</p> <p><b>b)</b> Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.</p> <p><b>c)</b> 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 anda, 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.</p>



	<p><b>ç)</b> 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.</p> <p><b>d)</b> 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.</p> <p><b>e)</b> Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.</p> <p><b>f)</b> 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.</p> <p><b>g)</b> Yönetici, fon portföyünü, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırım komitesi kararları, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.</p> <p><b>h)</b> Ayrıca yapılacak gerek gayrimenkul, gerekse diğer para ve Sermaye Piyasası yatırımlarda yerel ve uluslararası faizsiz finans ilkeleri ve işbu fon özelinde düzenlenen İcazet Belgesi'ndeki hükümler gözetilir.</p>
<p>Finansal Raporların Hazırlanma Dönemleri ve Bağımsız Denetimi</p>	<p>: Fon, Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliğine uygun olarak yıllık ve altı aylık ara dönem finansal rapor düzenlemekle yükümlüdür. Yıllık finansal raporlar bağımsız denetime, altı aylık ara dönem finansal raporlar ise incelemeye (sınırlı bağımsız denetim) tabidir.</p>
<p>Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar</p>	<p>: Fonun ve fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilmektedir.</p>

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.

27.12.2019

Saygılarımızla,  
Fiba Portföy Yönetimi A.Ş.

Hakan Basri AVCI  
Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi

Canan NALÇAOĞLU  
Birim Yöneticisi