

RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
MENDERES GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İÇTÜZÜK DEĞİŞİKLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan ____/____/____ tarih ve ____ sayılı izin doğrultusunda "RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu" içtüzüğünün başlık kısmı, (1.1), (1.2), (2.1), (5.2), (8.1.) ve (10.12.) maddeleri değiştirilmiştir.

BASLIK :

ESKİ ŞEKİL:

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü

BASLIK :

YENİ ŞEKİL:

RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğü

MADDE 1- FONUN KURULUŞ AMACI:

ESKİ ŞEKİL:

1.1. RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

YENİ ŞEKİL:

1.1. RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih.....sayılı izni ile Fon unvanı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL:

1.2. Bu içtüzükte;



RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Huzur Mah. Maslak Aya. Cad. No 4C
107 Sarıyer / İSTANBUL / T.C. No 935506
Maslak V.D. 303542268
Tic. Sic. No 038304242000017

- a) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ",
- ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "YATIRIM FONU FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ",
- h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
- ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
- i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
- j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS",
- k) Sermaye Piyasası Kanunu "KANUN",
- l) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL",
- m) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- n) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
- o) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları "GAYRİMENKUL YATIRIMI",
- ö) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ veya BİST",
- p) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",
- r) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

olarak ifade edilecektir.

YENİ ŞEKİL:

1.2. Bu içtüzükte;

- a) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. **Downtown Ofis Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",**
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",



RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Huzur Mah. Maslak Ayazlar Sok. No: 4C
107 Sarıyer İSTANBUL T.C. No: 435506
Tic. Sic. No: 283840
Mersis No: 03830424288

- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",
g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ",
ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "YATIRIM FONU FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ",
h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",
ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",
i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",
j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS",
k) Sermaye Piyasası Kanunu "KANUN",
l) Sermaye Piyasası Kurulu "KURUL",
m) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
n) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",
o) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları "GAYRİMENKUL YATIRIMI",
ö) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ veya BİST",
p) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",
r) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

olarak ifade edilecektir.

MADDE 2- FON'UN ADI İLE KURUCU, YÖNETİCİ VE SAKLAYICI KURULUŞUN UNVANI VE MERKEZ ADRESLERİ:

ESKİ ŞEKİL:

- 2.1. Fon'un unvanı; RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Menderes Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon'un yönetim adresi; Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C, No:107, 34485 Sarıyer/İSTANBUL

YENİ ŞEKİL:

- 2.1. Fon'un unvanı; RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. **Downtown Ofis** Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon'un yönetim adresi; Uniq İstanbul, Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C, No:107, 34485 Sarıyer/İSTANBUL



RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Huzur Mah. Maslak Ayazağa Cad. No:4/C
107 Sarıyer/İSTANBUL T.C. No 935506
Maslak V.D. 36.442.138
Mersis No 0383042428810001

MADDE 5- FON YÖNETİMİNE İLİŞKİN ESASLAR VE YÖNETİCİNİN TABİ OLDUĞU İLKELER VE RİSK YÖNETİM SİSTEMİ:

ESKİ ŞEKİL:

5.2. Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede 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.

YENİ ŞEKİL:

5.2. Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az birinin girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması gereklidir. Ayrıca kurucu nezdinde bir yatırım komitesi oluşturulması ve yatırım komitesinde asgari olarak birinci cümlede belirtilen niteliği haiz yönetim kurulu üyesi, Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve Kurucu'nun genel müdürünün bulundurulması zorunludur. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

3'ü Katılma Payı Sahipleri Temsilcisi, 4'ü de Kurucu Temsilcisi olmak üzere 7 kişiden oluşturulan Yatırım Komitesi tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğu aranır. Öte yandan katılma payı sahipleri temsilcileri imtiyazlı oy sahibidir. İmtiyazlı oy sahibi üyelerin çoğunluğu menfi oy kullanması halinde o öneri reddedilmiş sayılmış. Bir öneriye dair menfi ve müspet oyların eşit olması durumunda ise imtiyazlı oy sahiplerinin çoğunluğunun verdiği oy yönünde karar alınmış sayılır.

MADDE 8- FON'UN GAYRİMENKUL YATIRIMI PORTFÖYÜNE İLİŞKİN YÖNETİM STRATEJİSİ:

ESKİ ŞEKİL:

8.1. Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.



RE-PIE PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Huzur Mah. Maslak Ayazak Kat: No 40
107 Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No 9...
Maslak V.D. 38304...
Mersis No 0383002...

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanma potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

YENİ SEKİL:

8.1. Fon'un temel yatırım stratejisi, ağırlıklı olarak Bursa Downtown projesinde yer alan ofislerden medikal ofis yatırımı yaparak kira geliri elde etmek, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satma vaadinde bulunulabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir.

Yatırımlar, Tebliğ'in 18. ve 19 maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir.

- İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanma potansiyeli,
- Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler,
- Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,
- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler,
- Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler,
- Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler,
- İmar durumundaki değişiklikler.

MADDE 10- PORTFÖY DEĞERİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI VE KATILMA PAYI FİYATININ TESPİTİ:

ESKİ SEKİL:

10.12. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle - USD üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve USD cinsinden açıklanır. Pay gruplarına ilişkin esaslara ihraç belgesinde yer verilmektedir.



RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Huzur Mah. Marmar Ayağı No 4C
107 Sanyer / KATANBUL / T.C. No 935506
Mersis No: 3833042428810001

YENİ SEKİL:

10.12. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle - USD üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve USD cinsinden açıklanır. Pay gruplarına ilişkin esaslara ihraç belgesinde yer verilmektedir.



RE-PIE PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.
Huzur Mah. Maslak Ayazas 107 1.040
107 Sarıyer İSTANBUL Tic. Sic. No 9-5506
Maslak V.D. 383054288
Mersis No 03830424288