

FON BÜLTENİ

4.Çeyrek
2023





PİYASALARA BAKIŞ

2023 yılı 4. Çeyreğinde, küresel tarafta, Hamas-İsrail arasında başlayan sıcak çatışma ve Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar nedeniyle jeopolitik riskler yüksek seyretmeyi sürdürdü. Gelişmiş ülke merkez bankaları büyük ölçüde faiz artırımlarını tamamlayarak bekle-gör moduna geçti. 3Ç23 döneminde hedef fonlama faiz aralığını %5,25-5,50 seviyesine yükselten ABD Merkez Bankası (Fed), 4Ç23 dönemi boyunca faizi sabit tuttu. 2023 sonu itibariyle ABD’de manşet ve çekirdek TÜFE sırasıyla %3,3 ve %3,9 seviyelerinde gerçekleşti. Avrupa Merkez Bankası (ECB) de bu dönemdeki toplantılarında herhangi bir faiz değişikliğine gitmeyerek mevduat, ana refinansman ve marjinal borç verme faizlerini sırasıyla %4,00, %4,50 ve %4,75 seviyelerinde tuttu. 2023 sonu itibariyle Euro Bölgesi’nde manşet TÜFE %2,9 ve çekirdek TÜFE %3,4 seviyesinde gerçekleşti. 2022 yılını %5,5 ile potansiyelin üzerinde bir büyüme performansı ile tamamlayan Türkiye Ekonomisi, yaşanan deprem felaketine karşın, 1Ç23, 2Ç23 ve 3Ç23 dönemlerinde sırasıyla %4,0, %3,9 ve %5,9 oranlarında büyüme kaydetti. 2022 sonunda %64,3 olan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE), 2023 yılı sonunda %64,8 olarak gerçekleşti. Seçimlerin ardından oluşan yeni ekonomi yönetimiyle birlikte faiz artışlarına başlayan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Mayıs’ta %8,50 olan politika faizini 2023 sonu itibariyle %42,50 seviyesine yükseltti.

2024 yılının 1. çeyreği başlarında piyasa fiyatlamaları Fed ve ECB gibi gelişmiş ülke merkez bankalarının erken ve hızlı şekilde faiz indirimlerine başlayacağını işaret etse de gerek yapılan sözlü yönlendirmeler gerekse de açıklanan veriler bu beklentileri öteleyici/sınırlayıcı etki oluşturarak küresel risk iştahının daha dengeli seyretmesine neden olabilecektir. Çin tarafında uzunca süredir zayıf seyreden ekonomik verilere ve finansal göstergelere yönelik olarak genişleyici yönde adımların sürmesi muhtemel görünmektedir. Devam eden jeopolitik riskler ile küresel iklim krizi, küresel iktisadi faaliyetin beklenenden güçlü seyretmesi gibi unsurların enflasyon tarafında katılık görülmesine neden olması ve bunun da beklenen faiz indirim döngüsünü geciktirme riski bulunmaktadır. Gerçekleştirilen faiz artışlarının birikimli ve gecikmeli etkilerinin küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü etkilerinin 1Ç24 döneminde daha hissedilir hâle gelmesi beklenebilir. Yakın dönemde gelişmiş ülkelerin pozitif reel getiriye (politika faizi seviyelerinin enflasyonun üzerine yükselmesi) geçmiş olması, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye hareketlerinin zayıf ve/veya oldukça seçici olmasına neden olabilecektir. Jeopolitik risklerin seyri, Çin başta olmak üzere küresel iktisadi faaliyetin hızı, enflasyondaki katılık görülüp görülmeyeceği gibi unsurlar piyasalardaki risk iştahı açısından ana belirleyiciler olmayı sürdürecektir. Yurtiçi görünüm tarafında, 1Ç24 dönemi sonunda gerçekleşecek yerel seçimler öncesinde iç talebin görece güçlü kalması, dış talebin ise bir miktar ivme kaybetmesi olası görünmektedir. Yıllık enflasyonun ise yukarı yönlü eğilimini sürdürmesi beklenmektedir. Bu görünüm altında, Ocak itibariyle politika faizini %45,00 seviyesine yükseltip beklemeye geçen TCMB’nin çeyrek boyunca politika faizini sabit tutması, likidite araçları ile parasal duruştaki sıklığı artırması beklenmektedir. Yerel seçimlerin ardından ekonomi yönetiminin işaret ettiği politika çerçevesini kararlılıkla sürdürmesi durumunda, ülke risk primindeki iyileşmenin sürmesi, ülke kredi notunda yukarı yönlü revizelerin gerçekleşmesi ve yabancı portföy girişlerinin güç kazanması olasılığı artabilecektir.

RE-PIE HAKKINDA



Aralık ayı sonu itibarıyla yönetilen portföy büyüklüğü yaklaşık **56,4 Milyar TL** olmuştur.



2022 Aralık ayında 16,9 milyar TL olan portföy büyüklüğü **56,4 Milyar TL'yi** aşarak **%233** oranında büyüme gerçekleşmiştir.

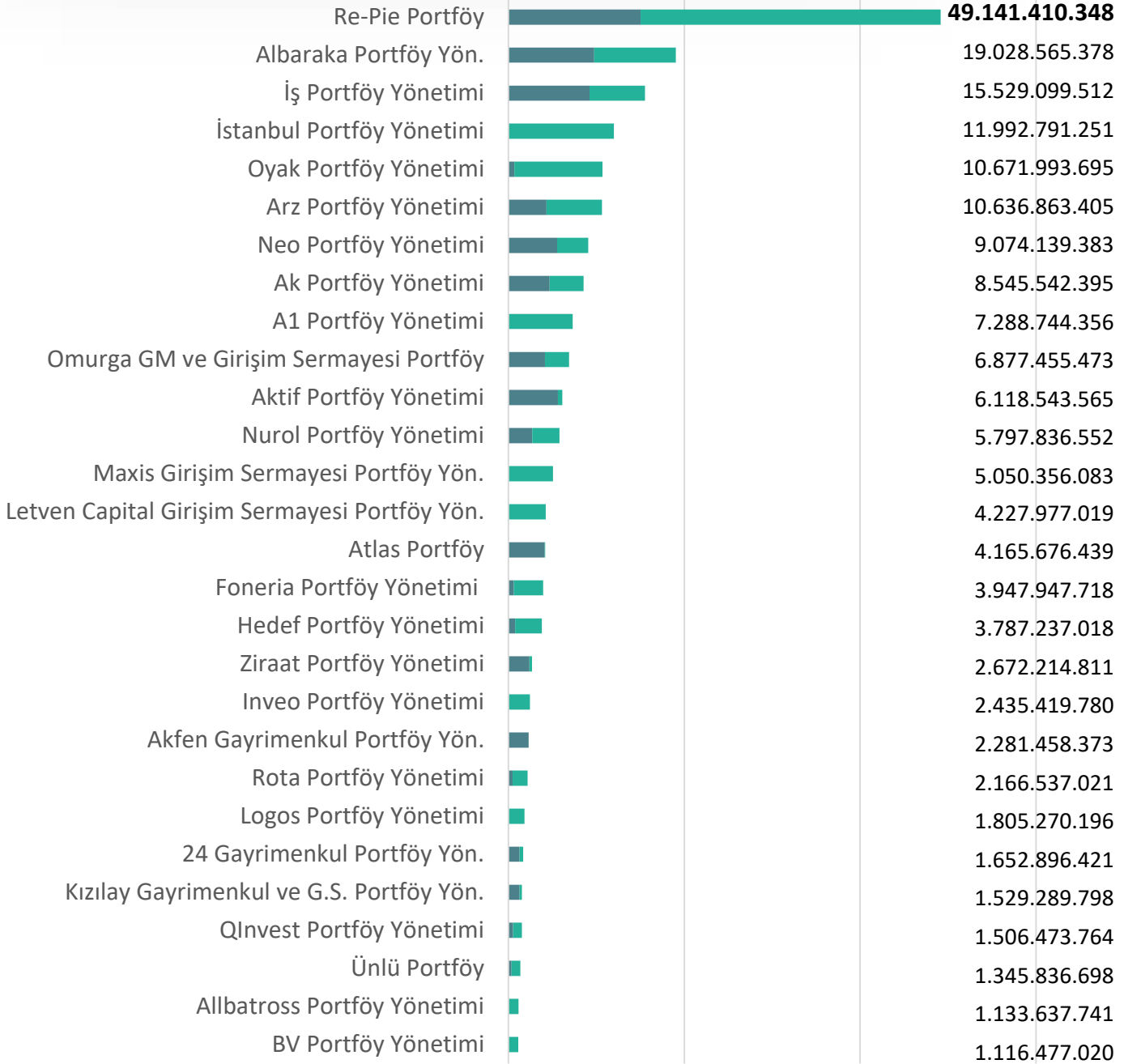


40 Girişim Sermayesi, 29 Gayrimenkul, **8** Menkul kıymet yatırım fonu ve **1** Emeklilik yatırım fonu olmak üzere **78** fon yönetilmektedir.



Yatırım ve Emeklilik fonları başta olmak üzere Bireysel ve Kurumsal müşterilerle **4000'den fazla** yatırımcıya ulaşılmıştır.

Alternatif Yatırım Fonları Portföy Büyüklüğü Lideri



■ GYF ■ GSYF

1. AVRUPA GYF
2. ANADOLU
3. AVRASYA GYF
4. QINVEST GYF
5. FIRSAT GYF
6. ATIŞ INVEST
DOWNTOWN AVM GYF
7. İZMİR TARİHİ KEMERALTI
GYF

GYF

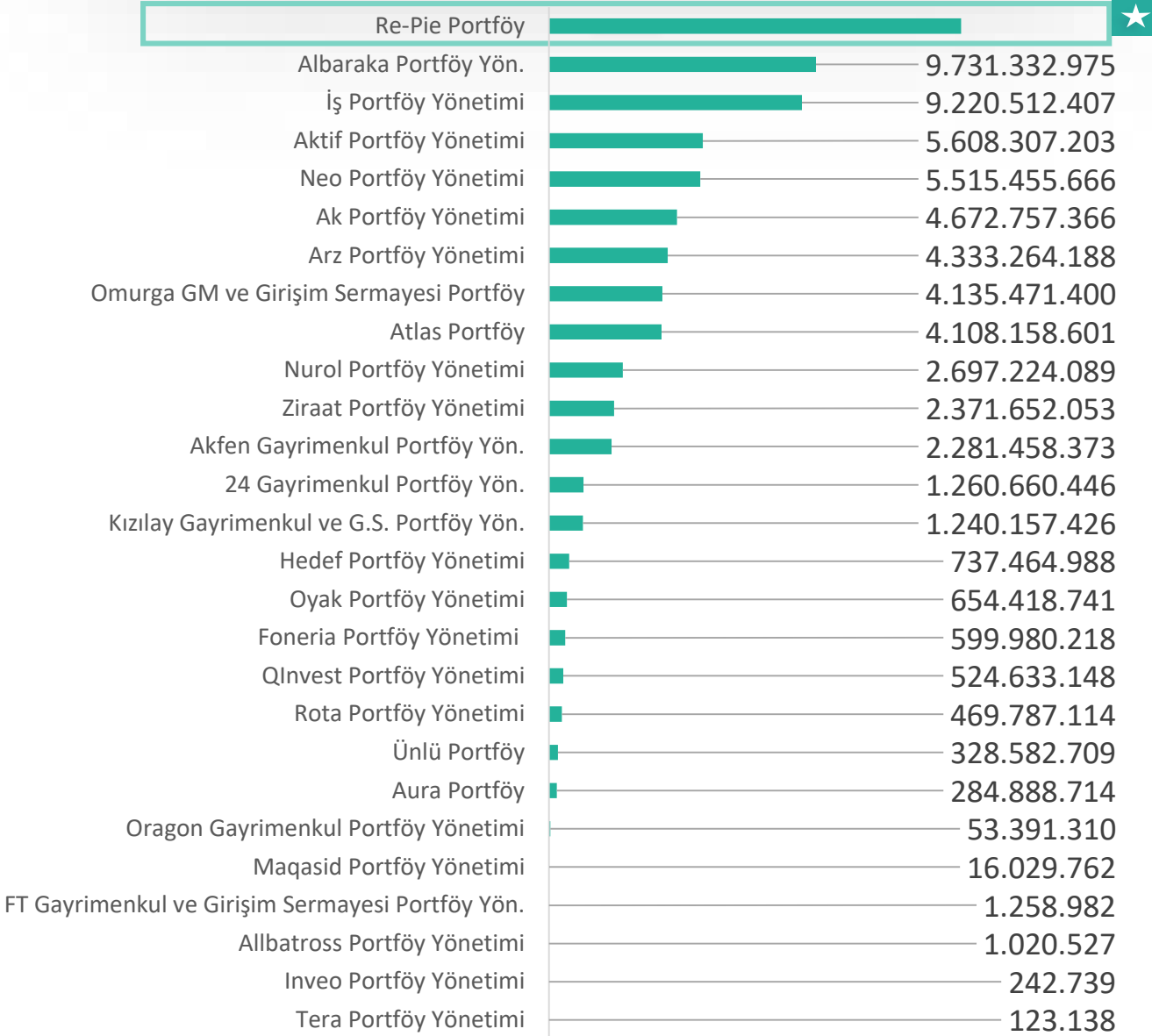
GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Portföy Yönetim Şirketlerinin Yönettiği Gayrimenkul Yatırım Fonları Dağılımları



İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam **144** gayrimenkul yatırım fonu bulunmaktadır. GYF büyüklüğü bir önceki çeyrek döneme göre **%12,4** artış göstererek **75.8 milyar TL** seviyesine ulaşmıştır.

15.028.727.658



Gayrimenkul Yatırım Fonları

Sektör	Yatırım Stratejisi	Fon Büyüklüğü	Fiyat (TL)	Yıllık Getiri	Kuruluştan İtibaren Getiri	İlk Fiyat Tarihi
ANADOLU	Öncelikli arazi olmak üzere arsa-arazi	314.916.209	7,11	%72	%612	22.10.2018
AVRUPA	Ana yatırım Bayrampaşa CarrefourSA mülkü	1.281.315.169	8,05	%97	%705	09.07.2018
AVRASYA	Öncelikli arazi olmak üzere arsa-arazi	204.343.864	5.065	%52	%449	02.02.2018
QINVEST RE-PIE	Kiracılı varlık alımları ve düzenli temettü ödemesi	233.697.415	4.214	%69	%407	12.12.2018
FIRSAT	Ağırlıklı konut olmak üzere fırsat gayrimenkullerin satın alınması	162.077.590	4.571	%37	%357	12.12.2019
DOWNTOWN AVM	Ağırlıklı konut olmak üzere fırsat gayrimenkullerin satın alınması	4.754.054.633	2.359	--	%136	04.01.2023
İZMİR TARİHİ KEMERALTI	Bölgesel dönüşüm stratejisi kapsamında gayrimenkullere yatırım	44.863.806	1.398	--	%40	12.04.2023

DİĞER FONLARIMIZ

Fon Adı	Fon Büyüklüğü	Fiyat	İlk Fiyat Tarihi
NEVA	377.610.635	30,13	21.02.2020
NOVADA URFA	538.608.727	46,23	31.12.2018
ASYA	238.493.221	48,42	14.01.2020
YILDIZ	40.824.589	10.062	22.03.2021
MİLENYUM	43.823.172	8,31	31.12.2018
LEVENT	645.774.567	36.581	01.08.2021
TRAKYA	73.922.714	4.105	13.04.2021
FIRAT	1.437.000.602	21.940	14.09.2021
DİCLE	1.080.989.504	4.734	14.09.2021
ATAR	1.773.442.639	6.575	21.09.2021
SAMPAŞ	568.183.014	6,98	31.12.2019
MERİÇ	214.076.266	2.786	04.11.2022
İZMİR TARİHİ KEMERALTI	44.863.806	1.398	12.04.2023
NEF	24.589.395	1.893	26.01.2023
DOWNTOWN OFİS	336.977.592	2.135	12.04.2023
TURESİF	80.987.923	1,96	14.01.2019
EFOR	612.267.991	1.776	25.07.2023
DOWNTOWN OTEL	473.837	1.184	21.08.2023
GÖKSU	533.575.299	1.330	25.08.2023
OC HEDEF	336.937.226	14,02	28.03.2022

YATIRIM STRATEJİSİ | Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu, Türkiye’de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı hedeflemektedir. Yatırım Komitesi, kentsel tasarım ve planlama, kadastro, jeolojik etüt danışmanlığı vb. konularda, danışmanlardan gelen bölgeleme çalışmalarını detaylı inceler, kentteki nüfus hareketleri, kamu yatırımları, altyapı çalışmaları, özel sektör sanayi ve hizmet sektörleri yatırımları verilerini analiz eder ve söz konusu kente yatırım yapılıp yapılmayacağı, yatırım yapılacaksa yüz ölçüm ve meblağ kriterlerine göre ne kadar yatırım yapılacağı konularına karar verir.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | Gayrimenkul yatırım stratejisini tamamıyla arsa ve arazi segmentine odaklayan Anadolu GYF, 2023 yılını toplam 1,08 milyon m² alana sahip gayrimenkul büyüklüğüyle tamamlamış oldu. Değer bazında illere göre bu portföyün %84’ü Balıkesir’de yer alırken %13,3’ü İstanbul, %2,7’si ise Hatay’da bulunuyor.

Anadolu GYF, yılın son çeyreğinde 8.123 m²’lik arsa satışını %167 primle gerçekleştirmeyi başarırken yılı da 463,5 milyon TL değerindeki portföyle kapatmış oldu.

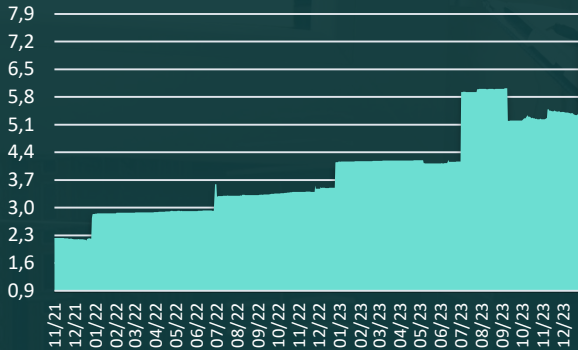
Özellikle son 3 yıldır Covid salgınıyla birlikte tetiklenen müstakil yaşama olan talep, gayrimenkul yatırım tercihlerinde ibrenin arsa ve arazi yatırımlarına yönelmesine neden olmuştur. Bu süreçte artan konut dışı gayrimenkul satışlarında ağırlık yine arsa ve arazi yatırımları olarak gerçekleşmiştir. TKGM verilerine göre 2023 yılında tapuda 2,94 milyon adet satış işlemi yapılırken, TÜİK’in aynı yıl toplam konut satışları 1,22 milyon adet olarak gerçekleşmiş oldu.

Arsa/arazi yatırımlarına olan bu talep artışına bağlı olarak fiyatlarda meydana gelen yukarı yönlü ivmelenmenin değerlemelere de yansımış olması nedeniyle fonun son üç aydaki artış performansı %37, son bir yılda %72, kuruluşundan itibaren ise %612 olarak kayıtlara geçmiştir.

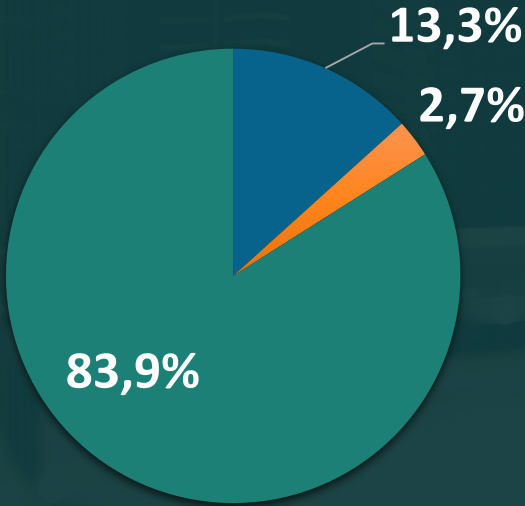
GETİRİ ORANI

Son 1 Yıllık Getiri	%72	Yılbaşından İtibaren Getiri	%72
Kuruluştan İtibaren Getiri	%612	3 Aylık Getiri	%37

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)



■ İSTANBUL ■ HATAY ■ BALIKESİR

FON ÖZETİ

Strateji	Minimum %80 Arsa-Arazi
Birim Pay Değeri	7,11 ₺
Toplam Varlık Değeri	314.916.209 ₺
Yatırımcı Sayısı	12 Bireysel 4 Kurumsal 23 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	09 Ocak 2017
ISIN Kodu	TRYRPIE00020
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%2 Yıllık
Başarı Eşiği	Yıllık %15 + Maliyetler [yaklaşık %25]
Başarı Primi	Yaklaşık %25 getiriyi aşan kısmın %50’si
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Elde Tutma Süresi	İki Yıl
Erken Çıkış Cezası	İlk iki yılda çıkmak istenildiğinde fon birim değerinin %30’u fona ceza payı olarak ödenir.
Fona Giriş	Her çeyrek sonu
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Yazılı bildirim tarihini takip eden ilk değerlendirme periyodunu takip eden 60 iş günü içinde)
Bir Dönemdeki Fona İade Tavanı	%20
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama	QNB Finans
Fon Denetim	Ernst & Young

YATIRIM STRATEJİSİ | Fon ana hedefi doğrultusunda İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi Esenler Mahallesi, 4 Pafta 526 ada 1 parsel üzerinde yer alan Bayrampaşa Carrefour olarak bilinen kapalı otopark, hipermarket ve ticaret merkezi niteliğindeki gayrimenkul mülk gelir oluşturması için kiraya verilmiştir. Bu ana yatırım dışında fonda kalan nakit muhtelif yerlerde daha ufak ölçekli gayrimenkul alım satımında değerlendirilmektedir.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | İstanbul, Bayrampaşa otopark kavşağı üzerinde, 63 dönüm arazide kurulu lojistik merkezi ile Avrupa yakasının en gözde taşınmazlarından birine sahip Avrupa Stratejik GYF, 2023 yılını 777 Bin m² alana sahip gayrimenkul büyüklüğü ile kapattı. Portföyünün %8,2'sini Balıkesir ilinin stratejik gelişme alanlarında, arazi niteliğindeki taşınmazlara ayıran fon, 2023 yılının son çeyreğindeki performansıyla birim pay değerini %41 arttırdı. Fonun bir yıllık artış performansı %97 olarak gerçekleşirken kurulduğu tarihten 2023 yıl sonuna kadarki büyüme oranı ise %705 olarak kayıtlar geçmiş oldu.

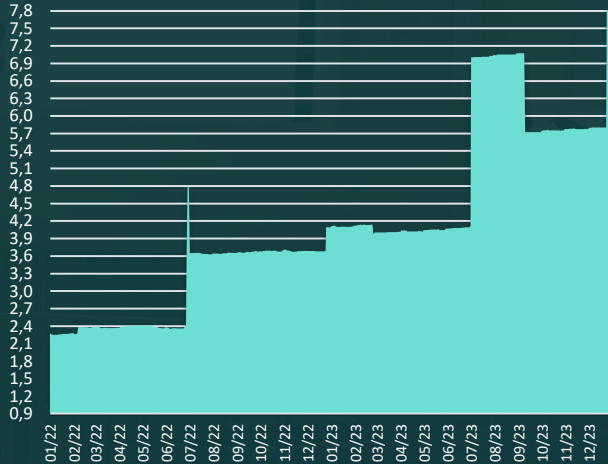
Gayrimenkul sektöründe son yıllarda arsa/arazi yatırımlarındaki trendin etkisiyle bu fonun da rasyolarında pozitif yönde bir ayrışma görünmekle birlikte 2023 yılını 2 milyar TL yatırım değeriyle kapatan Avrupa GYF'nin lojistik-arsa-arazi şeklindeki yatırım karmasıyla stratejik olarak büyümesini sürdüreceği öngörülmektedir.

GETİRİ ORANI

Son 1 Yıllık Getiri	%97
Kuruluştan İtibaren Getiri	%705

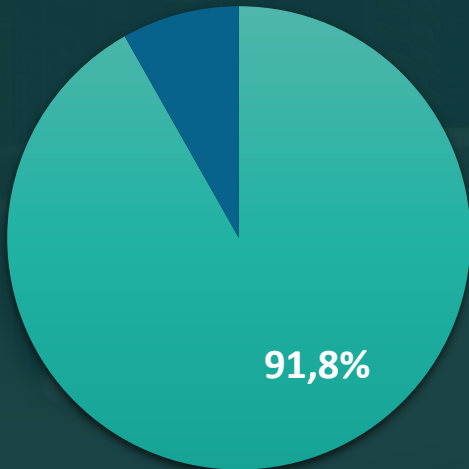
Yılbaşından İtibaren Getiri	%97
3 Aylık Getiri	%41

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)

8,2%



BALIKESİR

İSTANBUL

FON ÖZETİ

Strateji	Bayrampaşa Ticaret Merkezi
Birim Pay Değeri	8,05 ₺
Toplam Varlık Değeri	1.281.315.169 ₺
Yatırımcı Sayısı	4 Bireysel 4 Kurumsal 4 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	27 Aralık 2017
ISIN Kodu	TRYRGG500015
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%2 Yıllık
Başarı Eşiği	Yıllık %15 + Maliyetler [yaklaşık %25]
Başarı Primi	Yaklaşık %25 getiriye aşan kısmın %50'si
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Elde Tutma Süresi	İki Yıl
Erken Çıkış Cezası	İlk iki yılda çıkmak istenildiğinde fon birim değerinin %30'u fona ceza payı olarak ödenir.
Fona Giriş	Her çeyrek sonu
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Yazılı bildirim tarihini takip eden ilk değerlendirme periyodunu takip eden 60 iş günü içinde)
Bir Dönemdeki Fona İade Tavanı	%20
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama	QNB Finans
Fon Denetim	Ernst & Young

YATIRIM STRATEJİSİ | Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu, Türkiye’de stratejik arsa ve arazilere yatırım yaparak orta ve uzun vadede sermaye büyümesi sağlamayı ve bu suretle ihraç belgesinde belirtilen 15% + maliyetler (tapu harcı, aracı komisyonu, değerlendirme, denetim, danışmanlık giderleri gibi) hedef getiri oranını (yaklaşık senelik 25%) aşmayı amaçlamaktadır. Yatırım Komitesi, kentsel tasarım ve planlama, kadastro, jeolojik etüt danışmanlığı vb. konularda, danışmanlardan gelen bölgeleme çalışmalarını detaylı inceler, kentteki nüfus hareketleri, kamu yatırımları, altyapı çalışmaları, özel sektör sanayi ve hizmet sektörleri yatırımları verilerini analiz eder ve söz konusu kente yatırım yapılıp yapılmayacağı, yatırım yapılacaksa yüz ölçüm ve meblağ kriterlerine göre ne kadar yatırım yapılacağı konularına karar verir.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | Gayrimenkul yatırımlarını stratejik olarak arsa/arazi segmentinde gerçekleştiren Avrasya GYF, yılın son üç aylık döneminde %56 primle 4.145 m² arsa satışı gerçekleştirerek 2023 yılını mülkiyetindeki 388 Bin m²’lik arsa ve arazi yatırımlarıyla kapatmış oldu.

Yıl sonu itibarıyla fonun il bazlı varlık dağılımı %15,8 İstanbul, %75,4 Balıkesir ve %8,8 Hatay olarak gerçekleşirken bu illerdeki toplam yatırım değeri 124,14 milyon TL’yi aşmış oldu.

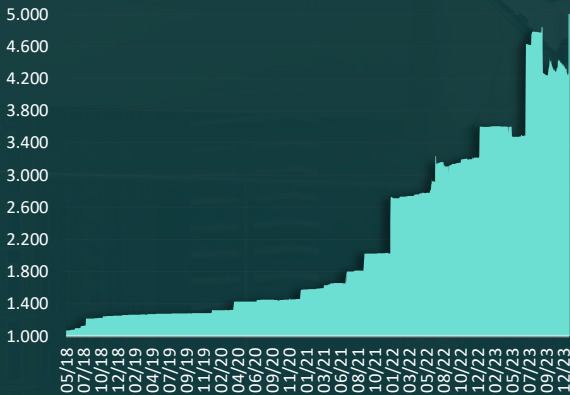
Fon, 2023 yıl sonu rasyoları itibarıyla son çeyrekte %29 performans göstermiş olup, bu oranın yıl başından bu yana %52, kurulduğu tarihten itibaren ise %449 olduğu görülüyor.

Avrasya Stratejik GYF’nin gayrimenkulün yükselen alt sektörlerinden biri olan arazi yatırımlarına odaklanmış olmasının önümüzdeki dönemde de büyüme potansiyeline çok daha fazla katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

GETİRİ ORANI

Son 1 Yıllık Getiri	%52	Yılbaşından İtibaren Getiri	%52
Kuruluştan İtibaren Getiri	%449	3 Aylık Getiri	%29

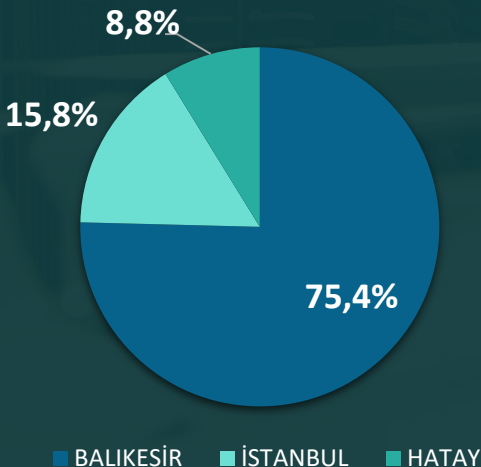
PERFORMANS GRAFİĞİ



FON ÖZETİ

Strateji	Minimum %80 Arsa-Arazi
Birim Pay Değeri	5.486 ₺
Toplam Varlık Değeri	204.343.864 ₺
Yatırımcı Sayısı	1 Bireysel 1 Kurumsal 13 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	2 Şubat 2018
ISIN Kodu	TRYRPIE00023
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%2 Yıllık
Başarı Eşiği	Yıllık %15 + Maliyetler [yaklaşık %25]
Başarı Primi	Yaklaşık %25 getiriyi aşan kısmın %50’si
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Elde Tutma Süresi	İki Yıl
Erken Çıkış Cezası	İlk iki yılda çıkmak istenildiğinde fon birim değerinin %30’u fona ceza payı olarak ödenir.
Fona Giriş	Her çeyrek sonu
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Yazılı bildirim tarihini takip eden ilk değerlendirme periyodunu takip eden 60 iş günü içinde)
Bir Dönemdeki Fona İade Tavanı	%20
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama	QNB Finans
Fon Denetim	Ernst & Young

VARLIK DAĞILIMI



YATIRIM STRATEJİSİ | Qinvest Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu, İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya gibi Türkiye'nin büyük şehirlerinde kira geliri elde etmek amacıyla orta ve uzun vadede değer artış potansiyeli bulunan kiralanmış ticari gayrimenkullere yatırım yapmaktadır. Fon enflasyon değeri üzerinde yıllık getiri sağlarken üç ayda bir temettü ödemeyi hedeflemektedir. Yatırım Komitesi aylık periyotlarda, makroekonomik görünüm, kamu ve özel yatırımlar, kentsel demografik bilgiler ve ticari stok verilerini analiz ederek, yapılacak yatırım hacmini ve bölgeleri belirler ve buna göre yatırım listesi oluşturur.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | Kira getirili ticari mülkler kategorisinde strateji geliştiren Qinvest Re-Pie GYF, 2023 yıl sonu itibarıyla yatırım değerlerinin kompozisyonunu %62 İstanbul, %38 Ankara mülkleri olarak sürdürdü.

Toplam 3.138 m² kapalı ticari alana sahip fonun son 3 aylık pay değeri performansı %20 olarak gerçekleşti. Yıl başından itibaren %69 artışla 2023 yılını kapatan fon, kurulduğundan 2023 yıl sonuna kadar da %407 büyüme performansı göstermiş oldu.

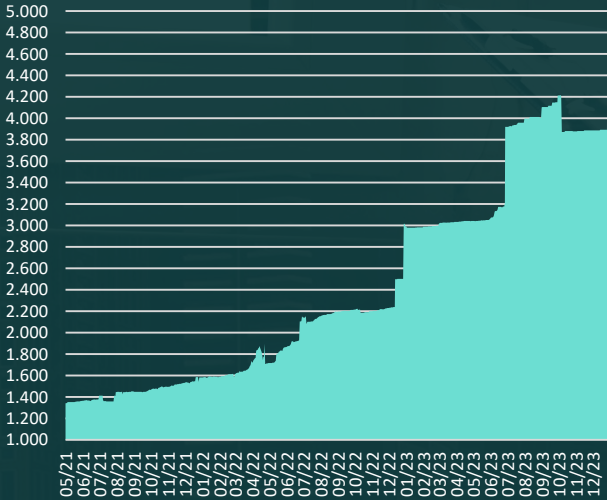
Yeni dönemde de yatırımlarını stratejik olarak ticari gayrimenkuller odağında geliştirmeyi hedefleyen Qinvest Re-Pie GYF, büyük kentlerin şerefyesi yüksek lokasyonlarındaki büyümesini sürdürecektir.

GETİRİ ORANI

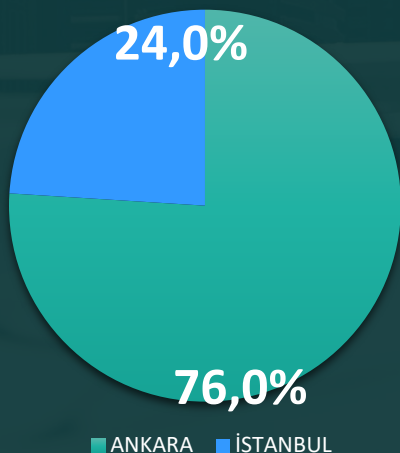
Son 1 Yıllık Getiri	% 69
Kuruluştan İtibaren Getiri	% 407

Yılbaşından İtibaren Getiri	% 69
3 Aylık Getiri	% 20

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)



FON ÖZETİ

Strateji	Ofis ve Konut
Birim Pay Değeri	5.065 ₺
Toplam Varlık Değeri	233.697.415 ₺
Yatırımcı Sayısı	7 Bireysel 1 Kurumsal 5 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	21 Aralık 2018
ISIN Kodu	TRYQPYS00045
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%1.05 Yıllık
Borsa İstanbul/ Bloomberg	QPERPF1 / QPERP:TI
Başarı Primi	%20 performans getirisi üzerinde (TÜFE+ÜFE)/2
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Erken Çıkış Cezası	İlk iki yıl çıkılmak istenildiğinde fon birim değerinin %10'unu fona ceza payı olarak ödenir.
Fona Giriş	Aylık veya günlük olarak Borsa İstanbul NYİP
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Yazılı bildirim tarihini takip eden ilk değerlendirme periyodunu takip eden 60 iş günü içinde) veya günlük olarak NYİP
Bir Dönemdeki Fona İade Tavanı	%20
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama Fon Denetim	Türkiye İş Bankası A.Ş.

YATIRIM STRATEJİSİ | Son dönemde ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar ve gayrimenkul sektöründeki konut alanındaki talep fazlalığı, covid başta olmak üzere, lojistik zincirinde oluşan gecikmeler ve enerji maliyetlerinin yükselmesi kaynaklı artan hammadde ve yarı mamul fiyatlarındaki artış konut proje fiyatlarında önemli artışlara neden olmuştur. Bu sebeple yeni konut projelerinin geliştirilmesi de yavaşlamış olup, finansal açıdan problemlili ve ödemeler dengesi yaşayan bireysel kişiler ve küçük işletmelerin pazarda satışa sunduğu sınırlı sayıda gayrimenkuller beklenen fiyatın altında hızlı bir şekilde markette işlem görmektedir. Fonumuz, yaptırdığı bağımsız değerlendirme raporlarında takdir edilen değer ve yeniden inşaa değerinin altındaki konut başta olmak üzere muhtelif mülklere yatırım yapmaktadır. Fonun hedefi, enflasyon ile artan inşaa maliyetleri ile arz daralması sonucu yeni projeler geliştirildiğinde oluşacak yeni konut fiyatları seviyesinden çıkış yaparak değer artış kazancı sağlamak ve bu süreçte konutları kiraya vererek getiri artırmaktır.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | Konut odaklı gayrimenkul yatırımlarıyla büyüyen Fırsat GYF, yılın son çeyreğini %537 primle portföyünün %98,3'ünün bulunduğu İstanbul'da bir adet konut satışıyla kapattı.

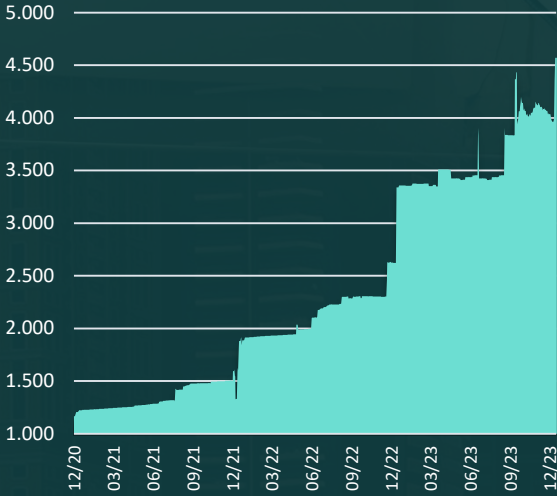
Konut fiyatlarındaki erişilebilirlik sorunu karşısında birikimli olarak ötelenen konut talebinin uygun finansman koşullarının oluşmasıyla birlikte tekrar ivmelenmesi beklenirken 2023 yılında Türkiye genelindeki konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1.225.926 adet olarak kayıtlara geçti.

Konut sektöründeki bu dalgalanmalar arasından fırsat niteğindeki mülklere odaklanan fon, yılın son çeyreğinde %16, son bir yılda %37, kurulduğundan bu yana %357 performansla birim pay değerini arttırmış oldu.

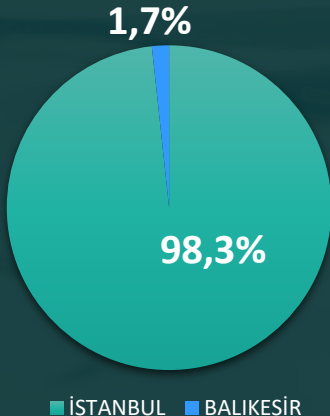
GETİRİ ORANI

Son 1 Yıllık Getiri	%37	Yılbaşından İtibaren Getiri	%37
Kuruluştan İtibaren Getiri	%357	3 Aylık Getiri	%16

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)



FON ÖZETİ

Strateji	Ağırlıklı konut olmak üzere fırsat gayrimenkullerin satın alınması
Birim Pay Değeri	4.571₺
Toplam Varlık Değeri	162.077.590 ₺
Yatırımcı Sayısı	8 Bireysel 4 Kurumsal 15 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	12 Aralık 2019
ISIN Kodu	TRYFIBP00062
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%1,5
Başarı Primi	%20
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Katılım Payı İadesi	Yarıyıl sonunu takip eden 3.ayın ilk iş gününe kadar
Elde Tutma Süresi	7 Yıl
Fona Giriş	Her çeyrek sonu (Günlük olarak Borsa İstanbul NYİP'de işlem görecektir)
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Günlük olarak da Borsa İstanbul NYİP'de işlem görecektir)
Bir Dönemdeki Fona İade Tavanı	%10 [Fon toplam değerinin]
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama - Fon Denetim	QNB Finans - KPMG

ATIŞ INVEST DOWNTOWN AVM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

YATIRIM STRATEJİSİ | Fonun temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | Geçtiğimiz Ekim ayında kapılarını ziyaretçilerine açan Downtown AVM, popüler markaların hızla yerini almasıyla birlikte Bursa'nın yeni nesil yaşam, eğlence ve alışveriş merkezi olarak işletmeye alınmış oldu.

Konut, otel, ofis, rezidans etaplarıyla Bursa'nın en büyük karma projesi olan Downtown Bursa'nın AVM etabı, tamamı fon portföyündeki 460 bağımsız ticari üniteden oluşuyor. 2023 Ocak ayı başından itibaren ihraca başlayan Downtown AVM GYF, yıl sonu itibarıyla 4,9 Milyar TL'ye ulaşan gayrimenkul değeriyle hem proje ve lokasyonun kendi ekosisteminde hem de Bursa'dan İstanbul'a tüm etki alanı içinde büyümesini sürdürüyor.

2023 yılının son çeyreğindeki temettü ödemesini gerçekleştirerek aynı dönemdeki pay değerini %49 artışla kapatmayı başaran Downtown AVM GYF, yıl başından itibaren gösterdiği %136'lık artış performansı ile ilk yıl içinde misli büyümüş oldu.

200'ün üzerinde markaya ev sahipliği yapacak AVM'nin de içinde bulunduğu Downtown Bursa projesinin, özellikle sağlık ve turizm kategorisindeki etaplarının devreye alınmasıyla birlikte bu alanlardaki uluslararası markalaşma hedefi, AVM etabının doluluk oranları ve cirolarındaki artışlara da paralel olarak portföyün büyüme ivmesini sürdüreceği öngörülüyor.

GETİRİ ORANI

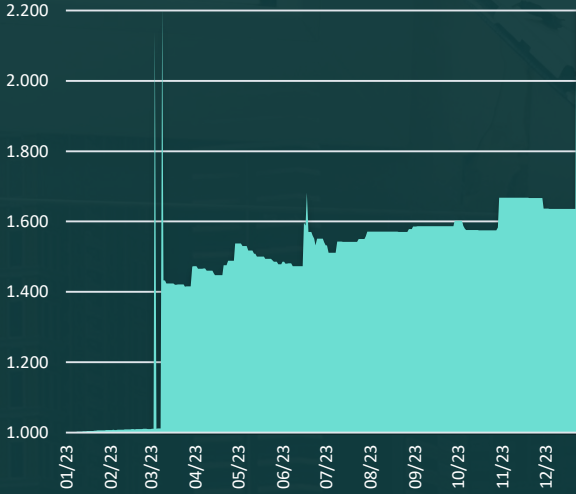
Kuruluştan İtibaren Getiri

%136

3 Aylık Getiri

%49

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)



100%

■ BURSA

FON ÖZETİ

Strateji	Arsa/Arazi
Birim Pay Değeri	2.359 ₺
Toplam Varlık Değeri	4.754.054.633 ₺
Yatırımcı Sayısı	640 Bireysel 6 Kurumsal 4 Fon
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	4 Ocak 2023
ISIN Kodu	TRYRGG00528
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%00035 (On Binde 35)
Başarı Primi	%20
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Elde Tutma Süresi	7 Yıl
Fona Giriş	Pay Devri (Günlük olarak Borsa İstanbul NYİP'de işlem görecektir)
Fona İade	Her yarıyıl sonu (Günlük olarak da Borsa İstanbul NYİP'de işlem görecektir)
Fon Borçlanma Limiti	%50
Fon Toplam Gider Oranı	%20
Saklama - Fon Denetim	QNB Finans - Deloitte

İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu

YATIRIM STRATEJİSİ | Temel yatırım stratejisini, İzmir'in tarihi Kemeraltı bölgesinde Tarihi Kemeraltı İnşaat Yatırım Tic. A.Ş.(TARKEM) işbirliği, kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşlarının (STK) da katkılarıyla oluşacak bölgesel dönüşüm stratejisi kapsamında geliştiren, gayrimenkul değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla bu misyona uygun gayrimenkullere yatırım yapmak olarak belirleyen İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu, bir yatırım aracı olarak sağladığı finansal getirilerin yanında dünya örnekleri bulunan bir konseptle çevresini de dönüştüren, ölçülebilir nitelikte sosyal ve çevresel dönüşüm sağlayacak etkiyi üretebilen bir planlamayla kurgulanmış, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım fonları içerisinde bu yönüyle bir ilk olarak ayrıışan bir fon olarak ön plana çıkmıştır.

FON YÖNETİCİLERİNİN GÖRÜŞLERİ | 2500 yıllık geçmişiyle Akdeniz'in ticari, kültürel ve sosyal hayatında önemli bir merkez olmuş İzmir Tarihi Kent Merkezi'ni yeniden işlevlendirerek günümüzün sosyo-ekonomik ve kültürel hayatına kazandırmayı hedefleyen İzmir Tarihi Kemeraltı GYF, bu amaçla yılın son çeyreğinde portföyüne bölgedeki fırsat niteliğindeki 6 adet mülkü daha ilave etmiştir.

Yıl sonu itibarıyla toplamda 1300 m²'nin üzerinde bir alan büyüklüğüne ulaşmış olan fonun artış performansı, yılın son çeyrek dilimi için %27 olarak gerçekleşirken ihracına başlanan Nisan ayından itibaren %40 olarak rakamlara yansısı.

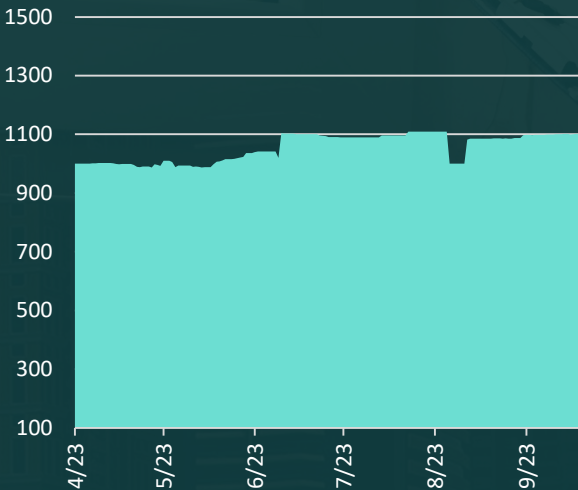
Tarihi bir kent mirasının yeniden işlevlendirilmesi gibi bir misyonu üstlenerek gayrimenkul yatırım fonlarında "ilk etki yatırımı" olarak literatüre geçen İzmir Tarihi Kemeraltı Gayrimenkul Yatırım Fonu, bir taraftan alandaki renovasyona, restorasyon ve yeniden ihya olmaya müsait taşınmazları portföyüne dahil ederken, diğer taraftan edindikleri üzerindeki işlevlendirme çalışmalarını titizlikle sürdürecektir ve yatırımcısına da elde edilen katma değer artışından getiri sağlamaya devam edecektir.

GETİRİ ORANI

Kuruluştan İtibaren Getiri

%24

PERFORMANS GRAFİĞİ



VARLIK DAĞILIMI (TL)



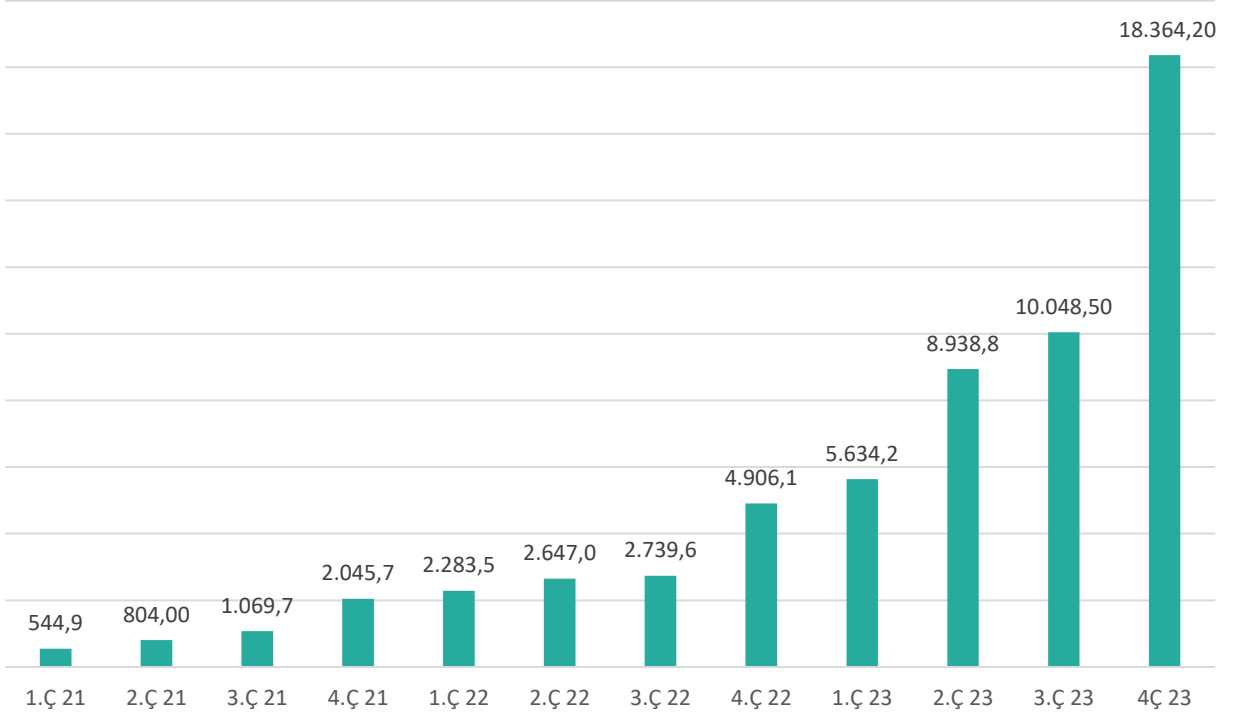
100%

■ İZMİR

FON ÖZETİ

Strateji	Tarihi Bina
Birim Pay Değeri	1.398 ₺
Fon Portföy Değeri	44.863.806 ₺
Fon Yöneticisi	Re-Pie Portföy Yönetim A.Ş.
İlk İhraç Tarihi	12 Nisan 2023
Referans Kur	TL
Fon Süresi	Süresiz
Yönetim Ücreti	%1
Fon Fiyat Açıklaması	Günlük
Saklama - Fon Denetim	QNB Finans - Deloitte

Gayrimenkul Yatırım Fonları



Avrupa
GYF

Avrasya
GYF

Anadolu
GYF

Qinvest
Re-Pie
GYF

Downtown
AVM GYF

Fırsat
GYF



YASAL UYARI

Fon bülteni Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Tüm veriler güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmış olmakla beraber bu bültende yer alan hiçbir bilgi, görüş ve veriye yatırım tavsiyesi amacıyla yer verilmemiştir. Görüşler, mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi, beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu bilgi, görüş, veri ve kaynaklara dayanılarak yapılan yatırımlar nedeni ile ortaya çıkabilecek kayıplardan Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. sorumlu tutulamaz. İçeriğin tamamı veya herhangi bir kısmı yalnızca sahipleri tarafından veya sahiplerinin yazılı izni ile kullanılabilir. İçerik üzerinde izinsiz değişiklik yapmak, kopyalamak, kiralamak, ödünç vermek ve yayınlamak yasaktır.