

**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ SANAYİ GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 18.10.2023 tarih ve 61/1369 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.

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Sanayi Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici’nin	
Ünvanı:	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 25.06.2015 No: PYŞ/PY.27/640
Adresi:	Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sk. Ofis Park Maltepe Apt. No:21/45 Maltepe/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı’nın	
Ünvanı:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 34394 Esentepe/İstanbul

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 06.11.2023 09.11.2023 tarih ve 10954 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21.09.2023 tarih ve 566 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Önder HALİSDEMİR Finans sektöründeki 20 yıl süren kariyer hayatı süresince çeşitli banka, sigorta ve finans şirketlerinde yönetim kurulu başkanlığı, genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliklerinde bulundu. 2007-2015 yılları arasında özel sermayeli en büyük yatırım bankası Aktif Bank A.Ş.'de Genel Müdürlük görevinde bulundu. 2017 yılında Kanyon Kapital A.Ş. isimli yatırım şirketini kurarak kendi aile ofisini oluşturdu. Yenilenebilir enerji alanında 18 MW kurulu gücü ile faaliyet gösteren Yelen Gelibolu Şirketinin ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanıdır. Önder Halisdemir ayrıca, arsa ve gayrimenkul geliştirme alanında faaliyetleri bulunan Nefes Ekolojik Yatırımlar A.Ş.'nin ortağı ve yönetim kurulu başkanındır. Finans alanında faaliyet gösteren, birçok banka ve finans kurumunun üyesi olduğu, sivil toplum kuruluşu Türkiye Finans Yöneticileri Vakfı'nın Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Marmara Üniversitesi'nden sermaye piyasaları alanında lisans, bankacılık ana bilim dalında doktora derecesine sahip olan Önder Halisdemir, Wharton School ve New York Üniversitesinde (NYU), çeşitli çalışmalarda bulunmuştur. 2. Genel Müdür Kubilay ÖZALP İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Fakültesi'nde lisans eğitimini tamamlamasının ardından Zicklin Business School'da MBA derecesi almıştır. İş hayatına 1996 yılında Demirbank Hazine Müdürlüğü'nde Yönetici Adayı olarak başlayan Özalp, daha sonrasında 2004- 2015 yıllarında Yapı Kredi Portföy Yönetimi AŞ., Emeklilik Fonları ve Alternatif Yatırım Ürünleri Grup Müdürü, 2015-2019 yıllarında Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı, 2015-2019 yıllarında Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı, 2020-2023 Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı olarak görev almış olup, 2023 Mayıs ayında ise Inveo Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür'ü olarak devam etmektedir.

	3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Ayşe Seda ÖNEN 1993 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş, 2002-2004 yılları arasında University of Texas Austin'de yüksek lisans yapmıştır. 2000 yılında Wharton Business School'da bir akademik dönem finans ve sermaye piyasaları programını tamamlamış, 2005 yılında ise Wharton Business School Real Estate Center'da "Konut Finansmanı" programına katılmıştır. Ayşe Seda Önen, 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Ortaklıklar Finansmanı Dairesi'nde çalışma hayatına başlamış, 1997 yılından itibaren Kurumsal Yatırımcılar Dairesi'nde görevine devam etmiştir. Görevi sırasında çeşitli projeleri hayata geçirmekle birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu'nun uhdesinde yürütülen "Türkiye'de konut finansman sisteminin kurulması ve ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi"ne yönelik proje çalışmasının liderliğini yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nda Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkan Yardımcılığı görevini de yürüten Ayşe Seda Önen, Aralık 2008 itibari ile Mesa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak göreve başlamış, Nisan 2010'da Rhea grubuna geçerek, Rhea Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini icra etmiştir. Ayşe Seda Önen, 25.03.2015 tarih ve 400083 no'lu gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahiptir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen

gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ’de belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımını veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

Fon’un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlendirilmesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon’a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon’a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilirken, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları ise en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlendirilir.

Katılma payı alım satımına esas fon birim pay değeri ise her ayın son iş günü olmak üzere yılda 12 kere olmak üzere hesaplanır.

Fon katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslara ilişkin detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmiştir.

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

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkün olup, söz konusu işlemlere ilişkin esaslara detaylı olarak fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişkin Bilgi

Yatırım komitesi, 5 (beş) üyesi yatırımcıları temsilen atanan üyelerden, 4 (dört) üyesi (3’ü daimi üyeler olmak üzere) de Kurucu’yu temsilen atanan üyelerden olmak üzere toplam 9 (dokuz) üyeden oluşur. Yatırım Komitesi üyesinin görevden alınması, istifa etmesi veya ölümü

halinde, ilgili üyeyi atayan taraf söz konusu üyenin yerine, mevzuatta belirlenen şartlarla yeni bir üye atama yetkisini haizdir. Kurucu/Yönetici tarafından atanan üyeler;

1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Önder Halisdemir,
2. Genel Müdür Kubilay Özalp,
3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Seda Önen,
4. Direktör Bayram Erol'dan oluşmaktadır.

Yatırımcıları temsilen atanan üyeler ise; Nikol Kocadağ, Albert Kerim Henri Basoğlu, Can Mark Basoğlu, Selim Anter ve Talin Basoğlu'dur.

Yatırım Komitesi'nde Nikol Kocadağ'ın oyu 1 (bir) oy, Albert Kerim Henri Basoğlu'nun oyu 5 (beş) oy, Can Mark Basoğlu'nun oyu 3 (üç) oy, Selim Anter'in oyu 5 (beş) oy ve Talin Basoğlu'nun oyu 1 (bir) oy sayılır. Kurucu tarafından atanan Yatırım Komitesi'ndeki diğer tüm üyelerin 1 (bir) oyu olacaktır. Yatırım Komitesi; en az ikisi Kurucu'nu atadığı daimi üyelerinden olmak üzere, Yatırımcı Can Mark Basoğlu'nun katılımı şartı ile Can Mark Basoğlu dahil en az 5 (beş) üye ile toplanır. Toplantıda kararlar Can Mark Basoğlu'nun ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şartıyla oy çokluğu ile alınır.

Yatırım Komitesi'nin Kurucu'yu temsilen atanan üyelerin herhangi birinin kararı ile veto edilebilecek kararlar ihraç sözleşmesinin 7.2. no.lu maddesinde yer verilmiştir.

Yatırım Komitesi bir hesap dönemi içerisinde en az 2 (iki) kere ve herhalde işbu sözleşmede gerekli kılınan hallerde veya Kurucu tarafından gerekli görüldüğü hallerde çağrı üzerine toplanır. Yatırım Komitesi ayrıca işbu sözleşmede belirtilen şartlar saklı kalmak kaydıyla, en az 2 (iki) üyenin toplantı talebinde bulunması halinde de toplanabilir.

Yatırım Komitesi; toplantıdan en az 5 (beş) iş günü önce toplantı gündemi ile birlikte, şahsen veya faks veya elektronik posta ile gönderilecek çağrı ile toplanır. Katılan her bir üyenin (i) toplantıda hazır bulunan ve söz alan tüm diğer üyeleri duyabiliyor ve (ii) isterse, katılan tüm diğer üyelere aynı anda hitap edebiliyor olması şartıyla toplantı, telefon, telekonferans veya videokonferans aracılığıyla da yapılabilir.

Kurucu, Yatırım Komitesi'nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi'nin toplantı tutanaklarını, bu deftere kaydeder. Kurucu'nun Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

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

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

İhraççı

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri

Ali Rıza ÖZKARAMAN
Müdür

Taner ARICAN
Müdür