

**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BORYAL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 02.04.2026 tarih ve 20/672 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. Boryal 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 Mah. Çamlı Sk. Pasco Plaza No:21 Kat:10 İç Kapı No:39 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:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 31.05.2024 No:28/773
Adresi:	Esentepe Mah. Kırğülü Sk. Metrocity İş Merkezi D Blok No: 4 İç Kapı No: 39 Şişli/İSTANBUL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	12/12/2025 tarih ve 126 sayılı yönetim kurulu kararı ile 03.03.2026 tarih ve 24 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.



varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Fon süresizdir. Fon süresi, fon ihraç belgesinde fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi 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. 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'nde daire başkan yardımcılığı görevini de yürüten Ayşe Seda Önen, Aralık 2008 itibarıyla Mesa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdür yardımcısı olarak göreve başlamış, Nisan 2010'da Rhea Grubu'na geçerek, Rhea Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini icra etmiştir. 25.03.2015 tarih ve 400083 sayılı Gayrimenkul Değerleme Lisansı'na sahiptir. 2. Genel Müdür Cemil Cem ÖNENÇ İş hayatına 1998 yılında Denizbank A.Ş.'de hazine grubu dealer görevinde başlamış ve daha sonrasında Denizbank A.Ş.'de; 2000-2002 yılları arasında hazine grubu para piyasası müdür yardımcısı olarak, 2002-2004 yılları arasında hazine pazarlama birimi genel müdür yardımcısı



	olarak, 2004-2005 yılları arasında özel bankacılık müdürü olarak, 2005-2014 yılları arasında özel bankacılık grup müdürü olarak, 2014-2022 yılları arasında özel bankacılık genel müdür yardımcısı olarak çalışmıştır. Bu süreçte, 2016-2022 yılları arasında ise yine Denizbank A.Ş.'de özel bankacılık ve yatırım satış grubu genel müdür yardımcılığı ve yönetim kurulu Murahhas Üyeliği yapmıştır. 2022-2024 yılları arasında Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'de genel müdür olarak çalışmış, Nisan 2024 - Aralık 2024 arasında Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. 2025 yılında ise Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmaya başlamıştır. 3. Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı Orbay ÇELİK 2017 yılında Pamukkale Üniversitesi İşletme bölümünde lisans eğitimini tamamladıktan sonra 2023 yılında Okan Üniversitesi'nde Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans eğitimi almıştır. 2017-2022 yılları arasında Çınar Taşınmaz Değerleme ve Mali Müşavirlik A.Ş.'de gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak çalışmıştır. 2022-2024 yılları arasında Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de gayrimenkul değerlendirme Uzmanı olarak çalışmıştır. 2024 yılının ağustos ayından itibaren Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de gayrimenkul yatırım fon uzmanı olarak görev yapmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı'na (08.08.2018 tarih ve 410546 sayılı) 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.

[Signature]
Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.



3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 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 III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) 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 artırımı 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 değerlemesine, 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

Katılma payı alım satımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı, her ayın son iş günü hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.inveoportfoy.com adresinde ve Fon'un KAP sayfasında ilan edilir. Söz konusu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınır.

Ayrıca, Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.inveoportfoy.com adresinde açıklanır ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

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

Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi, katılma paylarının fona iadesi ise fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre katılma paylarının nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.


Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.



Doğrulama Kodu: 42fa805d-d6e2-4dd4-b6f3-b36c41a75aa6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi; Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan zorunlu 3 (üç) üye, A Grubu katılma payı sahiplerinin göstereceği adaylar arasından Kurucu tarafından atanacak 5 (beş) üye ve bunlar dışında Kurucu tarafından atanacak 1 (bir) üye olmak üzere toplam 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yatırım Komitesi, üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Ancak her halükarda Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisinin toplantıda hazır bulunmaları gerekir.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

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.

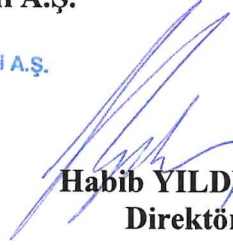
8. İçtüzük/Şemsiye Fon İçtüzüğü⁽⁴⁾, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

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.
Yetkilileri
Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.


Özlem Gülden HASANOĞLU
Mali İşler ve Operasyon Müdürü


Habib YILDIRIM
Direktör

