

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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. 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**

<b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>	
Ünvanı:	<b>Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
Yetki Belgesi:	<b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b> Tarih: 25.06.2015 No: PYŞ/PY.27/640
Adresi:	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:171-A Metrocity A Blok Kat: 3 İç Kapı No:165 Levent, Şişli/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>	
Ünvanı:	<b>Denizbank A.Ş.</b>
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	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21.11.2024 tarih ve 679 sayılı Yönetim Kurulu Kararı



Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Fon süresiz olarak kurulmuştur.
Yatırım komitesi üyeleri	<p><b><i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i></b> <b>Dr. Önder HALİSDEMİR</b></p> <p><b><u>Eğitim:</u></b> Marmara Üniversitesi'nden Sermaye Piyasası alanında lisans, Bankacılık ana bilim dalında doktora derecesine sahip olan Önder Halisdemir, The Wharton School of the University Pennsylvania ve New York Üniversitesi'nde (NYU) çeşitli çalışmalarda bulunmuştur.</p> <p><b><u>Profesyonel Deneyim:</u></b> İş hayatına 1995 yılında Akbank T.A.Ş.'de Yönetici Adayı olarak başlamış ve programı tamamlaması sonrasında 2009 yılına kadar Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. Daha sonrasında; 2006-2007 yılları arasında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2007-2015 yılları arasında Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmıştır. 2021 yılında Inveo Yatırım Bankası A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmış, Banka'nın ünvanı 26/12/2022 tarihinde Misyon Yatırım Bankası A.Ş. olarak değişmiş ve bu tarihten itibaren de Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir. 2017 yılından itibaren Kanyon Kapital Finansal Danışmanlık Ticaret A.Ş. ve Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı görevine devam etmektedir.</p> <p><b><i>2. Genel Müdür</i></b> <b>Cemil Cem ÖNENÇ</b></p> <p><b><u>Eğitim:</u></b> Yıldız Teknik Üniversitesi'nde Makine Mühendisliği lisans eğitimini tamamlamasının ardından; Pace Üniversitesi, Lubin School of Business New York'da MBA programını tamamlamış ve Marmara Üniversitesi'nde Bankacılık alanında yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra, yine aynı üniversitede Bankacılık bölümünde Doktora yapmıştır.</p>



**Profesyonel Deneyim:**

İş hayatına 1998 yılında Denizbank A.Ş.'de Hazine Grubu Dealer görevinde başlamış ve daha sonrasında;

2000-2002 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Hazine Grubu Para Piyasası Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır.

2002-2004 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Hazine Pazarlama Birimi Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır.

2004-2005 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Özel Bankacılık Müdürü olarak çalışmıştır.

2005-2014 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Özel Bankacılık Grup Müdürü olarak çalışmıştır.

2014-2022 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de 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 Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Murahhas Üye görevinde bulunmuştur.

2022-2024 yılları arasında ise Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak çalışmıştır.

2024 yılında ise Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmıştır.

2025 yılında ise Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmaya başlamıştır.

***3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı*****Orbay ÇELİK****Eğitim:**

2017 yılında Pamukkale Üniversitesi İşletme bölümünde lisans eğitimini tamamladıktan sonra 2023 yılında Okan Üniversitesi'nde Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans eğitimi almıştır.

**Profesyonel Deneyim:**

2017 - 2022 yılları arasında Çınar Taşınmaz Değerleme ve Mali Müşavirlik A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme uzmanı olarak çalışmıştır.

2022 - 2024 yılları arasında Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak çalışmıştır.

2024 yılı Ağustos ayından itibaren Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul Yatırım Fonu Uzmanı görev yapmaktadır.



	<p><b>Sahip Olduğu Lisanslar:</b> Gayrimenkul Değerleme Lisansı (08.08.2018 tarih ve 410546 sayılı)</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.

### 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca 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 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.

Bu Fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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.



Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Fon katılma payı alım satımına esas birim pay değeri her ayın son iş günü hesaplanarak 5 iş günü içerisinde Kurucu'nun resmi internet sitesinde ([www.inveoportfoy.com](http://www.inveoportfoy.com)) yayınlanır.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde ([www.inveoportfoy.com](http://www.inveoportfoy.com)) açıklanır.

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

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

#### **6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi**

Kurucu'nun 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 üyesi olmak üzere zorunlu 3 (üç) üyesi ile katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek 1 (bir) üyeden oluşan toplam 4 (dört) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.



Yatırım Komitesi Kurucu tarafından belirlenen en az 2 üyenin ve katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım Komitesi kararlarının alınmasında; katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üyenin olumlu oyu ve oy çokluğu aranır.

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](http://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](http://www.inveoportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.

<b>İhraççı</b> Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri	
Mine TARAKÇIOĞLU Direktör	Dr. Cemil Cem ÖNENÇ Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
 Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.	