

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU "İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU" KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5.12.2019 tarih ve 70/1573 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.

Fon katılma payları; içtüzük ve ihraç belgesindeki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 23/12/2019 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.

Fon Kurucusu ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	: İş Portföy Yönetimi A.Ş. İş Kuleleri Kule 1 Kat 7 34330 4. Levent/ İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	: 25/09/2019 tarih ve 1309 sayılı Şirket Yönetim Kurulu Kararı.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	: İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	: Fon katılma payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	: Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	: İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	: Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	: Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	: Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Sermaye Piyasaları Bölümü İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330, 4. Levent/İSTANBUL
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	: Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi Kurucu nezdindeki Yatırım Komitesi tarafından yerine getirilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının portföy yöneticisi olarak ise Sayın Selim KOCAOĞLU görevlendirilmiştir. Selim KOCAOĞLU, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Türev Araçlar ve Gayrimenkul Değerleme lisans belgelerine sahiptir.



1

[Signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	Özcan Türkakın-Yönetim Kurulu Başkanı (2016-Devam) - Emekli (2013-2016) - Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.-Genel Müdür (2002-2013) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-Genel Müdür Yardımcısı İzlem Erdem-Yönetim Kurulu Başkan Vk. (2008-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-İktisadi Araştırmalar Bölümü-Bölüm Müdürü Cansel Nuray Aksoy-Yönetim Kurulu Üyesi (2012-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-İştirakler Bölümü-Müdür Yardımcısı Murat Coşkun-Yönetim Kurulu Üyesi (2013-Devam) - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.-Finansal Raporlama Müdürlüğü – Müdür Murat Karluk Çetinkaya-Yönetim Kurulu Üyesi (2017-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi-Birim Müdürü (2011-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi-Müdür Yardımcısı Ulaş Moğultay-Yönetim Kurulu Üyesi (2017-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi (2014-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi Adli Gerçek Nasuhoğlu-Yönetim Kurulu Üyesi (2008-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş.-Strateji ve Kurumsal Performans Yönetimi Bölümü-Birim Müdürü Ali Erdal Aral-Yönetim Kurulu Üyesi (2019-Devam) - Emekli (2016-2019) – İş Faktoring A.Ş. Genel Müdürü (2013-2016) – İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Soner Benli-Yönetim Kurulu Üyesi (2012-Devam) – Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Tahsis Bölüm Müdürü
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Tevfik ERASLAN Genel Müdür <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür (02.09.2013-devam)



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Genel Müdür Yrd. (2008-01.09.2013)
Müdür (2004-2008)
Müdür Yardımcısı (2001-2003)

Akademik Deneyim

İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasaları Yüksek Lisans (1998)
İstanbul Üniversitesi İktisat (1992)

Lisans Belgesi

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2003)
Türev Araçlar Lisansı (2007)

Murat Karluk ÇETİNKAYA

Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi

Profesyonel Deneyim

Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi/ Birim Müdürü (2017-devam)
Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi / Müdür Yardımcısı (2011-2017)
Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü / İnşaat Birimi / Baş Mühendis (2007-2011)
Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ / İnşaat Birimi /İnşaat Yüksek Mühendisi (2000-2007)
Özel Sektör/ İnşaat Yüksek Mühendisi / (1994-2000)

Akademik Deneyim

Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997)
Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994)

Ali Emrah YÜCEL

Genel Müdür Yardımcısı

Profesyonel Deneyim

İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı (01.09.2014-devam)
Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.02.2014-31.08.2014)
İş Yatırım Menkul Değerler AŞ
Portföy Yönetimi Müdürlüğü / Müdür (2010-2014)
Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Müdür Yardımcısı (2008-2010)
Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Bölüm Yönetmeni (2006-2008)
Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman (2004-2006)
Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman Yardımcısı (2001-2004)

Akademik Deneyim

University of West Georgia İşletme Yüksek Lisans (1998)
Boğaziçi Üniversitesi Fen Edebiyat-Matematik (1997)



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	<u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2003) Türev Araçlar Lisansı (2007) Selim KOCAOĞLU Müdür- Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.09.2014-devam) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yrd.-Müdür (2013-2014) Yatırım Fonları Portföy/ Müdür Yardımcısı (2011-2012) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yardımcısı (2010-2010) Kıdemli Portföy Yöneticisi (2010-2010) Garanti Portföy Yönetimi AŞ Kıdemli Portföy Yöneticisi (2000-2009) <u>Akademik Deneyim</u> Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001) Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999) <u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2002) Türev Araçlar Lisansı (2005) Gayrimenkul Değerleme Lisansı(2015) Yatırım komitesi toplam üye sayısının salt çoğunluğunun katılımı ile toplanır ve toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile karar alır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Yatırım stratejisi kapsamında fon portföyüne, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul, dükkan ve benzeri ticari mülk ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vadesinde bulunulabilir; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları dâhil edilebilir. 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. Tüm yatırımlar, Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği 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 kazanım potansiyeli,



[Signature]
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	- 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.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur. Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul, dükkan ve benzeri ticari mülk ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakları satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edebilir. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında, Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemlerden Fon içtüzüğün 1.2. maddesinin (o) bendinde yer verilenler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule



[Handwritten signature]

PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

Aşağıdaki varlık ve işlemler, gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar olarak fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- c) Yatırım fonu katılma payları,
- ç) Repo ve ters repo işlemleri,
- d) Kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikaları
- e) Varantlar ve sertifikalar,
- f) Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri,
- g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- ğ) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

Portföye alınacak gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır.

Fon, altına, diğer kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.

Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;



[Handwritten signature]
İS PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.

- i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,
- ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
- iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur.

Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir. Bu kapsamda kullanılacak kredinin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Fon portföyünde yer alabilecek varlık ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	Asgari %	Azami %
Gayrimenkul Yatırımları*	80	100
Ortaklık payları	0	20
Kamu borçlanma araçları	0	20
Özel sektör borçlanma araçları	0	20
Vadeli mevduat ve katılma hesabı	0	10
Yatırım fonu katılma payları	0	20
Repo ve ters repo işlemleri,	0	20
Kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikaları	0	20
Verantlar ve sertifikalar	0	20
Takasbank para piyasası ve yurt içi organize para piyasası işlemleri	0	20



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ

Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,	0	20
--	---	----

*Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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.

Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

Fon'un maruz kalabileceği riskler şunlardır:

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, değerinde, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar ile gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

- a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.
- b- Faiz Oranı Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
- c- Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının değerlerinin, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle değişmesi riskini ifade etmektedir.



[Handwritten signature]
FON PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

ç- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

2) Karşı Taraf Riski: Fon'un işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan gayrimenkul yatırımlarının ve finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. Fon portföyünün ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırımlarından oluşması nedeniyle, gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

4) Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon portföyüne kaldıraç yaratan işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

5) Operasyonel Risk: Fon'un operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir.

6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir gayrimenkule, bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu gayrimenkulün, bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

7) Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir.

8) Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güçlüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur.



[Handwritten signature]
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

		9) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler, belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda yönetim kurulu kararı alınması koşuluyla dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: 1) Danışmanlık: a) Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin teknik bakımı, onarımı, iyileştirilmesi, satılması, kiraya verilmesi ve yönetimi konularında. b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak teknik, hukuki, mali ve vergisel konularda. 2) Pazarlama ve Satış: Fon tarafından satın alınan varlıkların Fon adına satışı, bu konuda hizmet alınacak satış/pazarlama danışmanları aracılığıyla yürütülebilecektir.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon birim pay değeri her ayın son iş günü hesaplanır ve ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fon birim pay değeri hesaplanır. Fon'un alı/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyüne gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hakların alımı aşamasında söz konusu varlık ve hakların değer tespiti yapılacaktır.



[Handwritten signature]
İSPORTFÖY YÖNETİMİ

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti ise en geç Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günü olmak üzere yılda dört kere yapılacaktır. Ancak, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer in tespiti amacıyla ayrıca değerlendirme yaptırılacaktır.

Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması veya kiralanması durumunda, önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır.

İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek "gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. İşlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanmayacaktır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca yapılır.

Fon portföyüne Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi halinde ve Fon portföyünde yer alan bu tür varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması zorunludur. Ancak, Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

Fon birim pay değerinin veya günlük olarak hesaplanan referans niteliğindeki fon birim pay değerinin hesaplanmasında; Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler ise Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlendirilir ve bu varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.
Fon Yapılabilecek İlişkin Esaslar	Malvarlığından Harcamalara : Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10'dur. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Fon toplam değerinin günlük %0,000548'ünden (milyonda beş virgül kırk sekiz [yıllık yaklaşık %0,20 (yüzde sıfır virgül yirmi)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içerisinde kurucuya, dağıtıcı olması durumunda ise kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucu'ya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim ve komisyonlar, e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),



[Handwritten signature]
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti, h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) başlangıç ve yıllık bakım ücretleri, KAP giderleri, ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım gider ve komisyonları, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki, mali, teknik, vergi ve diğer danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler, k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri, m) Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK, n) İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri o) Finansman giderleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları, ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar, p) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti, r) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli, s) Mevzuat uyarınca tutulması zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri, ş) Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerini getirmeyen kiracılara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri, t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	: Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde



[Handwritten signature]

İŞ PORTFÖY YÖNETİCİSİ

	Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	Fon'da oluşan kar, katılma paylarının içtüzükte ve işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen Fon birim pay değerine yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını işbu ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas Fon birim pay değerinin içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Bunun haricinde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.
Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	Genel Esaslar: Katılma payı satın alınması ve fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" ve "Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları" başlıklı bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım ve satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Katılma payları Tebliğ'in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziken teslim edilemez. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana



[Handwritten signature]
PORTFÖY YÖNETİMİ

gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip satış başlangıç tarihi ile başlayan azami 15 günlük süre talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Talep durumuna göre Kurucu bu süreyi daha erken sonlandırabilir.

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri nakit karşılığı katılma payı alım talimatları, talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına İş Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu 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 olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması azami 15 günlük talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününe kadar tamamlanır ve Fon katılma payları talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş günü yatırımcı hesaplarına aktarılır.

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

Talep toplama dönemi sonrası dönemde her ay içerisinde alınan nakit karşılığı katılma payı Alım Talimatları; ilgili ayın son iş günü hesaplanan ve takip eden ayın ilk iş günü açıklanan alım satıma esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

	Alım Talimatı Toplama Dönemi	Katılma Payı Alımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme Tarihi
Fona Katılım	İlgili ay içerisindeki iş günleri	Takip eden ayın ilk iş günü	Takip eden ayın ilk iş günü

Katılma payının satışının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talepler ilgili ayın ilk 3 iş günü içerisinde alınır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/ müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi ilgili ayın son iş gününe kadar tamamlanır. İlk 3 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı satışı talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar:

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle sadece nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Her ay içerisinde alınan nakit karşılığı katılma payı Satım Talimatları; ilgili ayı takip eden altıncı ayın son iş günü hesaplanan ve takip eden yedinci ayın ilk iş günü açıklanan alım satıma esas fon birim pay değeri üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ

	Satım Talimatı Toplama Dönemi	Katılma Payı Satımına Esas Fon Birim Pay Değeri Açıklanma Tarihi	Talimat Gerçekleşme Tarihi
Fona İade	İlgili ay	Takip eden yedinci ayın ilk iş günü	Takip eden yedinci ayın ilk iş günü

Katılma paylarının fona iade edilebildiği her bir dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %5'inden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle %5'e kadar toplam fona iade taleplerini oransal olarak karşılama, kalan emirleri ise takip eden çıkış dönemine aktarma hakkına sahiptir.

Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma Paylarının Erken Geri Alımı

Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması Kurucu oluşabilecek ihtiyaçları dikkate alarak belirleyeceği makul bir tutarı ayırdıktan sonra Fon'da oluşan nakit fazlasının, zorunlu katılma payı geri alımı (pay bozumu) yapılmak suretiyle, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılmasına karar verebilir. Bu durumda yılda 12 (Oniki) kere olmak üzere her ayın son işgünü hesaplanan fon birim pay değerinin açıklandığı ertesi iş günü, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Katılma paylarının pazarlamasını ve dağıtımını üstlenen kuruluşların yatırımcıları bu konuda bilgilendirecektir. Bu ödemeler, fon birim pay değeri açıklanma tarihlerini takip eden ikinci (2) iş gününde gerçekleştirilir.

Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:



[Handwritten signature]
İS PORTFÖY YÖNETİMİ

	Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için kurucunun onayının alınması zorunludur. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir. Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası devirleri günlük olarak bilgi amaçlı olarak açıklanan referans fon birim pay değeri de dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fon birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, KAP'ta ilan edilerek, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Fon dağıtılabilir kar olması halinde ve yatırım komitesinin kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımı yapılabilir. Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirilebilir.



[Handwritten signature]
 İPORTFOY YÖNETİM A.Ş.

	Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları, belirlenen tarihlerde ve esaslarda yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir. Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
Fon Toplam Gider Oranı : (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. 3 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve Fon malvarlığından ödenemez.
Finansman Kullanılması : Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması : Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu değerlendirmede fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir. Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır. Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin; i. Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,



[Handwritten signature]

PORTFÖY YÖNETİMİ

	ii. Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması, iii. Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi, iv. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi, v. Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması zorunludur. Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	: İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	: Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfov.com.tr adresinde duyurulacaktır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	: Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	: Fon süresiz olup, katılma payları işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade edilebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	Risk Yönetim Sistemi İle İlgili Genel Bilgiler: Risk, gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder. Kurucu tarafından, III-55. 1 sayılı "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin piyasa riski, finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun 12 Eylül 2018 tarih ve 1042 sayılı kararı ile kabul edilen Risk Yönetimi Politikası ile uyumlu olarak hazırlanan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci GYF Risk Prosedürü'nde riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir. Buna göre gerçekleşen risk ölçümleri İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu için günlük olarak risk raporları, haftalık olarak ise detaylı kırılımların yer aldığı haftalık risk raporu ve kaldıraç yaratan işlemler raporu hazırlanmaktadır. Ayrıca, günlük ve haftalık kontrol sonuçlarına yönelik elde edilen sonuçlar Şirket Üst Yönetimi yanında Risk Komitesine aylık olarak raporlanır.

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu için hazırlanan tüm risk raporlamaları Risk Yönetiminden sorumlu Yönetim Kurulu üyesi tarafından gerekli görüldüğü takdirde Yönetim Kurulu'na sunulur, fonun yatırım kararlarının alınma sürecinde dikkate alınır. Raporlamalarda yer verilen asgari hususlar yine prosedür dokümanında tanımlanmıştır.

Kurucu'nun Risk Yönetim Prosedürü'nde ancak Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.

Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:

Şirketin risk yönetimi birimi Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Risk yönetimi birimi, hazırlanan günlük ve haftalık raporlara ek olarak, Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Risk Komitesi ile aylık olarak toplanmaktadır.

Risklerin Ölçümü ve Kontrolü:

Tanımlanan risk türlerinden kontrolüne yönelik limit belirlenenlere aşağıda yer verilmiştir:

Fiyat Riski Kontrolü: Gayrimenkul portföyünden yapılacak satış işlemleri satış aşamasında alınacak cari değerleme raporunda yer alan değer %60'ından az olamaz. Diğer bir deyişle, fon portföyünden yapılacak gayrimenkul satışı sırasında satış fiyatı, değerleme lisansı sahibi kişilerce yapılacak değerleme fiyatının %40'ından daha fazla bir iskontoya sahip olamaz.

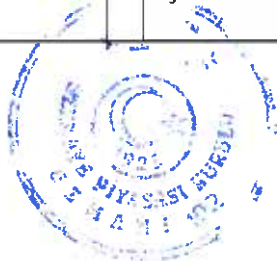
Likidite Riski Kontrolü: Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Fon'un gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin her biri için likidite puanı, 7 yüksek likidite - 1 düşük likidite puanı olmak üzere hesaplanır.

Finansman Riski Kontrolü: Gayrimenkul alımlarında birincil kaynak katılma paylarının satışı sonucu fona gelen nakit olmakla



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	birlikte fon, ihtiyaçlarını veya maliyetlerini karşılayabilmek için fonun son hesap dönemi itibarı ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında finansman kullanabilecektir. Ayrıca dönem içi gelirlerin dönem içi nakit çıkışlarına oranı şeklinde hesaplanan karşılama oranı %80'nin altına düşemez. Değerleme Riski: Değerleme riskinin yönetilebilmesi amacı ile gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların paylarının değerleri gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlara işbu ihraç belgesinde detaylarına yer verilen dönemler itibarıyla hazırlanacak değerleme raporları ile tespit ettirilecektir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine ve Kurul'a bildirilir. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez, geri alınamaz ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.



[Handwritten signature]
 PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.

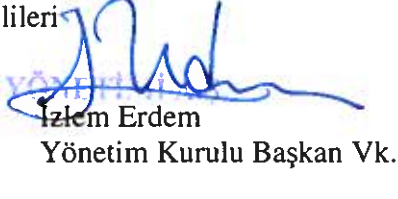
	Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fon'un ve yatırımcıların vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi olan
Kurucu İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Yetkilileri

Cansel Nuray Aksoy
Yönetim Kurulu Üyesi

İzlem Erdem
Yönetim Kurulu Başkan Vk.

