

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 12.12.2024 tarih ve 63/1901 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunu Kurulca tekeffüllü anlamına gelmeyeceğ gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci 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.

**I. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler**

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 06.03.2015 No: PYŞ.PY.10/1121
Adresi:	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, Balkan Caddesi No:47/6 Casper Plaza 34771 Ümraniye/İstanbul <a href="http://www.fibaportfoy.com.tr">www.fibaportfoy.com.tr</a>
Yöneüm Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuya Aydinlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti Iznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 08.06.2014 No: 21/686
Adresi:	Esentepe Mah. Kristal Kule Binası No: 215 No:6-7 Şişli/İstanbul <a href="http://www.qnbfi.com.tr">www.qnbfi.com.tr</a>



## 2. Fon'un İhraçına İlişkin Bilgiler

İftütük tesel tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarihi ve sayısı	Tarih: ..... Sayı: .....
İhraçla ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 24/09/2024 tarih ve 33 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketinden ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım Kurucu Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. ve Fibabanka A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<p><i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübe sahip yönetim kurulu üyesi</i></p> <p><i>Mehmet GÜLEŞÇİ</i></p> <p>Bogaziçi Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra aynı bölümde Master yapmıştır. 1984-1996 yılları arasında Ernst &amp; Young firmasının İstanbul ve Boston ofislerinde çalışmış, Türkiye'den ve ABD Massachusetts'ten CPA belgeleri almıştır. Sorumlu ortak olarak çalışırken 1997 yılı başında Finansbank'a Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış ve 2009 yılı sonuna kadar Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak çalışmıştır. Fiba Grubu'nda Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinin yanı sıra grubun yurt dışı ve yurt içi finans ve finans dışı yatırımlarının yönetim kurullarında yer almaktadır. Fiba Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Yatırım A.Ş.'de 2015 yılından beri Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Fiba Gayrimenkul, güçlü marka değeri olan, yaratıcı konsepte sahip, yüksek kalite standardında, müşteri memnuniyetinin en üst seviyede sağlanlığı anahtar teslim gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere 2000 yılında kurulmuştur. Şirket ortakları Fina Holding A.Ş., Fiba Faktoring A.Ş., Fiba Holding A.Ş. ve Fiba Alışveriş Merkezleri Geliştirme İnşaat Pazarlama Ticaret A.Ş.'dır. Fiba Gayrimenkul'in ilk projesi olan "Fibalife Çekmeköy Rahat Yaşam Evleri" 2006 yılında, ikinci projesi "Manolya Evleri" ise Haziran 2008'de tamamlanmıştır. Bunların yanı sıra; Yüksek İnşaat A.Ş. ile %50-%50 ortaklık</p> 



kurulan Fiba Yüksek Uluslararası Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş'ının, 2006 yılında İstanbul Beykoz'da yatırımınu başladığı "Çubuklu Vadı" projesinin sahiplerini tamamlamış ve yaşam başlamıştır.

## 2. Genel Müdür

### Hakan Bayri AVCI

Üniversite öğrenimini ABD Yale Üniversitesi'nde 1993 yılında Ekonomi dalında, yüksek lisans öğrenimini ise yine aynı ülkedeki Stanford Üniversitesi'nde 1998 yılında MBA alanında tamamlamıştır. çalışma hayatına 1993 yılında Koçbank bünyesinde başlamıştır. 1998-1999 yıllarında ABD'de Valuevest Management şirketinde EMEA bölgesi analisti olarak görev yapan Avci, 2000-2003 arası Global Merkul Değerler bünyesinde araştırma bölümünden Stratejist, 2003-2005 arasında ise Raymond James Türkiye araştırma bölümünde bankacılık analisti ve bölüm eşişörektörü olarak çalışmıştır. 2005-2008 yılları arasında yine Raymond James Türkiye'de portföy yönetimini direktör olarak görev yapmıştır. 2008-2013 yılları arasında çeşitli yarım kuruluşlarında yöneticiçilik pozisyonlarında bulunduktan sonra 2013 yılında Fibabanka A.Ş'ye katılmıştır.

## 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

### Mehmet Akif CELENK

Üniversite öğrenimini: 2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü ve Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinde 2012 yılında tamamlamış olup, çalışma hayatına 2011 yılında Gayrimenkul Değerler Uzmanı olarak başlamıştır.

2023 - Devam; Fiba Portföy Yönetimi A.Ş./Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2019 - 2023 Gayrimenkul ve Teknoloji Geliştirme Merkezi (GATEGEM) / Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı

2015 - 2019 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayı Portföy Yönetimi A.Ş./ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2011 - 2015 GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(TOKİ İştirakidir), Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

FIBA PORTFÖY YÖNETİMİ  
FİBABAŞI İSTİRAHET İSTİKLA  
16.09.2023 PLAKA ÜNİVERSİTESİ  
www.fibaba.com.tr



	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.
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.
Dişandan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışandan 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, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bellipler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yarım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulumayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzelleme talepleri dahil olmak üzere her türlü sivil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dahil her tür ticaret sivil işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamları ve riskletine, 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, fons katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden kalmış payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanması ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılması ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihrac sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü ilan edilir. Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.fibagortfo.com.tr](http://www.fibagortfo.com.tr) adresinde ilan edilir. Bunun dışında mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük orta referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.



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

Fon katılıma paylarının ihraççı veya fona iadesi Yatırım Komitesi onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Fon katılıma paylarının ihraççı veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Teblig'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fonda yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Teblig'in 18inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitiine yönelik olarak, Teblig'in 29uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılıma payı sırasında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanması esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde genel alınacak katılma payı adedinin hesaplanması esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek ve/veya devrinin kisnayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılıma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Teblig'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç Sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştiriliyor.

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

Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere, Kurucu nezdinde gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübe sahip bir Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanının bulunduğu 3 kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi, en az 2'si Kurucu tarafından Teblig kapsamında ataması zorunlu tycelerden olsak kaydıyla asgari olarak üç üyenin katılımıyla toplanır ve toplanuya katılanların oybirliği ile karar alır.

## **7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

Fon'un denetimini yapacak kuruluşla ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan silme bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## **8. Fon İletişimini, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporları Temin Edilebileceği Verler**

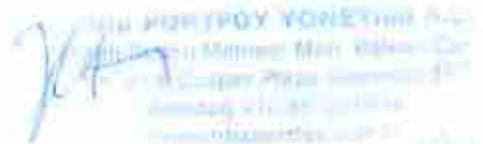


Fon içiüzüğü, İhraç belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.fibaportfoy.com.tr](http://www.fibaportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına auf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeg'e uygun olduğunu, güncel olduğunu ve İhraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

Fiba Portfoy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri



Hakan Basri AVCI  
Genel Müdür

Mehmet SOYSAL  
Birim Yöneticisi

