

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18 / 12 /2025 tarih ve -----
65 / 2348 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.

Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 09.01.2026 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:	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 25/02/2016 No: PYŞ/PY.16/351
Adresi:	Büyükdere Cad. Astoria Kuleleri No:127 A Blok Kat:11 Esentepe 34394 Şişli/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:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17/07/2014 No: 22/709
Adresi:	İş Kuleleri 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi : 26.12.2025 TTSG Tarih ve Sayı : 31.12.2025 Sayı:11491
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	26.08.2025 tarih ve 2025/44 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek Kurucu ve	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.



varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık 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 Can GÜÇLÜ 1997 yılında İngiltere'de Keele Üniversitesi'nden İşletme ve İnsan Kaynakları dallarında lisans sahibi olan Can GÜÇLÜ, kariyerine Hollandalı Rabobank'ta başlamış ve bu bankanın Türkiye kolunun kurulmasında önemli rol oynamıştır. 2000 ve 2003 yılları arasında Bank of America bünyesinde yatırım bankacılığı yapan Can GÜÇLÜ, Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinden sorumlu ekipte kurumsal finans, proje finansmanı, yapılandırılmış finansman ve varlığa dayalı menkul kıymetler üzerine ihtisas yapmıştır. 2004 ve 2010 yılları arasında Formula 1 organizasyonuna bağlı İstanbul Park A.Ş.'nin genel müdürlüğü ve yönetim kurulu üyeliğini icra eden Can GÜÇLÜ, 2010 yılından bu yana Gayrimenkul sektöründe Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa başta olmak üzere ticari, konut ve turizm sektörlerinde 1 milyar USD'nin üzerinde yatırımları bulunan Katar Merkezli yatırım bankası olan Qinvest LLC yatırım komitesi üyesidir. Ayrıca Qinvest LLC müşterilerine gayrimenkul sektörüne yönelik danışmanlık ile finansman için danışmanlık hizmeti verilmesi, bu süreçlerin yönetimi (değerleme, hukuki süreçleri, pazarlık vs.), Türkiye'de Qinvest LLC'nin gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerinin yürütülmesi görevlerini sürdürmektedir. Qinvest bünyesinde geçtiğimiz 12 yıl içinde gerek Türkiye'de ve gerek yurtdışında pek çok şirket satın alması ve birleşmesi, yapılandırılmış finansmanı ve doğrudan girişim yatırımlarına imza atan Can Güçlü, başta enerji olmak üzere, gayrimenkul, lojistik, tekstil, turizm, perakende gibi pek çok sektörde geniş tecrübeye sahiptir ve halen yurt içinde ve dışında yatırımcı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Halen Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Güçlü, sektörde 25 yıllık tecrübeye sahiptir. Ayrıca ihraç belgesi Sermaye Piyasası



Kurulu'nun 11.10.2018 tarih ve 50/1166 sayılı kararı ile onaylanmış olan Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş. RE-PİE Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda yatırım komitesi üyesidir.

2. Genel Müdür

Murat VANLI

Boğaziçi Üniversitesi Kimya Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra lisansüstü eğitimi için Amerika'ya giden Murat VANLI Baltimore Üniversitesi'nden Finans dalında master derecesi almıştır. Kariyerine 1995 yılında First National Bank of Maryland risk yönetimi biriminde uzman olarak başladıktan sonra, ülkesine dönerek Demir Yatırım Araştırma Bölümünde görev almıştır. 1998-1999 yıllarında bölüm yöneticiliği yaptıktan sonra Demirbank A.Ş. Hazinesi ICM bölümüne transfer olan Murat VANLI, 2000 yılından itibaren Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kuruluş aşamasında görev almıştır. Faaliyet iznini 2001 yılında alan şirketimizde Portföy Yöneticiliği, daha sonra Portföy Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Murat VANLI, 2008 yılında ise Genel Müdür olarak atanmıştır. Finans kariyerinin yanında girişimci olarak da uzun yıllar soğuk hava depo işletmeciliği, madencilik gibi sektörlerde girişimci, yatırımcı ve yönetim kurulu üyesi olarak yer almış olan Murat VANLI, toplam 27 yıllık sektör tecrübesine sahiptir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

İlhami AKKUM

İlhami Akkum kariyerine 1984 yılında Suudi Arabistan'da inşaat taahhüt sektöründe başlamıştır. Pegel Arabia, Topsit A.Ş./Nejat Sönmez Taahhüt Firmasında, Kumagai Gumi bünyesinde Çırağan Sarayı Projesinde, Acer Mühendislik ve Müşavirlik şirketinin Glaxo Gebze ve Hızlı Tramvay Projelerinde çalıştı. Gayrimenkul kariyerine Koray Yapının Casaba Projesiyle başladı. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Finans Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığında Müdür Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür olarak çalışmıştır. TAIB Yatırım Bankasında



	Gayrimenkul Yatırımlarından sorumlu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Boğaziçi Üniversitesinden Lisans, İTÜ'den Yüksek Lisans derecelerine sahip olan İnşaat Y. Mühendisi İlhami Akkum, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı kısmi zamanlı Öğretim Görevlisidir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyesi ve Project Management Institute Proje Yönetimi Profesyonelidir. 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 maddesinin 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 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



INVEST
PORTFÖY YÖNETİMİ
T.C. SERMAYE PİYASASI KURUMU
2023
Eylül 2025

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 katılma payı alımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri her yılın Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günleri olmak üzere senede dört kez hesaplanır ve hesaplama tarihini takip eden 10 iş günü içerisinde Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com'da ilan edilir. Söz konusu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi halinde, Fon katılma payı birim pay değeri hesaplamasında takip eden ilk iş günü değerleri esas alınacaktır. Ancak, yatırım komitesi kararıyla, Kurucu fon yararına olması şartıyla, alacağı bir karar ile ara dönemde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden yeni yatırımcıların katılma payı alımına olanak sağlanabilir. Böyle durumlarda fona katılma bedelleri, fon birim pay değerinin ilan tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yatırımcılardan tahsil edilecektir.

Fon katılma payı iadesine esas olan fiyat raporları ise, her yılın 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanır ve bu tarihleri takip eden 10 iş günü içerisinde Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com'da ilan edilir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fiyat hesaplanacak ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.com'da açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin katılma payı alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

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

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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 gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve 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 satış 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. 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.

7. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.qinvestportfoy.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.

