

**İSTANBUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU İSTANBUL
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
İSTANBUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. VERA MEKAN PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU**

KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 14.03.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 628906-0 sicil numarası altında kaydedilerek 19.03.2025 tarih ve 11295 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18.09.2025 tarih ve 50/1705 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.

İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Vera Mekan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Unvanı :	İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi :	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih : 09.07.2015 No : PYŞ/PY.33/389
Adresi :	Dereboyu Cad. No:78 K:4 Ortaköy/Beşiktaş/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.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Unvanı :	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 03.09.2015 No: BNK-002(016)
Adresi :	İş Kuleleri 34330 Beşiktaş/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 14.03.2025 TTSG Tarihi: 19.03.2025 No: 11295
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 09.07.2025 tarih ve 1344 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dâhil 5 yıldır. Bu süre ilk katılma payı satış tarihi (İlk Kapanış) ile başlar. Fon süresinin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir. Fon süresi Yatırım Komitesi'nin onayıyla 1 yıl daha uzatılabilir. Katılma payları, ihraç sözleşmesinde detayları belirlenen dışında sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebilir. Fon süresi, Yatırım Komitesi ön kararı ile III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirlenen esaslar uyarınca uzatılabilir.
Yatırım Komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Hasan Sinan ALP 2022- Devam- İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Nisan 2015 – Nisan 2018 - POLSAN Polis Bakım ve Yardım Sandığı Genel Müdür 2010 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyesi 30.06.2008 – Devam- LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Mayıs 2005 – Aralık 2005 Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Başkanlık Danışmanı 2003 – Değerleme Uzmanlığı Lisans Sahibi Mart 1995 – Mayıs 2005 Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurul Başkan Yardımcısı 1993 – 1995 – Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi Başkanı 1990 – 1993 Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi Başkan Yardımcısı 1987 – 1990 Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Baş denetçi (Denetleme Dairesi) 1984 – 1987 Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Denetçi (Denetleme Dairesi) 1978 – 1984 Ticaret Bakanlığı Teftiş Kurulu Müfettiş

	<p>2.Genel Müdür</p> <p>Banu TAŞKIN</p> <p>2026 – Devam : İstanbul Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür</p> <p>2021 – 2026- Genel Müdür – Türk Eğitim Vakfı</p> <p>2019 -2021 -Grup Direktörü -TEB Bireysel Bankacılık Strateji – Uyum- Kredi Kartları Operasyon ve Özel Bankacılık</p> <p>2010 – 2019- Grup Direktörü- TEB Özel Bankacılık</p> <p>2007- Direktör - TEB Özel Bankacılık</p> <p>2001 – 2007 - Genel Müdür Yardımcısı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş</p> <p>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</p> <p>Nuri BÜYÜKÖMERLER</p> <p>2018 – 2019 - Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık -Çözüm Ortağı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</p> <p>İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı – Vergi Dairesi Müdür Yardımcısı</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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 maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri 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.

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 Fon'dan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kâr dağıtımına, Fon'a katılma ve Fon'dan 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 Fon'un tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon birim pay değeri, katılma payı alım-satımı yapılacağı dönemler ile Fon ihraç sözleşmesinde detayları belirlenen dönemlerde ve her halükârda asgari olarak yılda en az bir kez hesaplanarak Yönetici tarafından yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Bunlar dışında da Fon birim pay değeri açıklanması halinde yatırımcılara Yönetici tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla bildirilir. Fon'a ilişkin olarak ayrıca bilgi/gösterge amaçlı olarak günlük referans fiyat hesaplanır ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

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

Fon katılma paylarının ihracı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi ise; yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir. Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi, Tebliğ uyarınca Kurucu tarafından atanması zorunlu 3 üye ve A Grubu katılma payı sahibi yatırımcıların sahip oldukları katılma paylarının çoğunluğunun olumlu oyu ile aday gösterilerek Kurucu tarafından atanan oy hakkında imtiyaz hakkını haiz 2 üye olmak üzere toplam 5 üyeden oluşur. Kurucu tarafından belirlenen 3 yatırım komitesi üyesinin her birinin 1 oy hakkı, A Grubu katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyelerinin her birinin 2 oy hakkı bulunur.

Yatırım Komitesi gerekli görüldükçe en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen zorunlu üyelerden olmak üye sayısının çoğunluğunun katılımı ile toplanır ve kararlar, Yatırım Komitesi üyelerinin sahip olduğu toplam oy sayısının çoğunluğu ile alınır.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

8. Şemsiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceđi Yerler

Şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan (www.istanbulportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı

İSTANBUL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Yetkilileri

Hasan Sinan Alp
Yönetim Kurulu Başkanı

Alpaslan Ensari
Yönetim Kurulu Başkan Vekili