

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 18.05.2017 tarih ve 21/725 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.

İş 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 19.07.2017 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><i>Kurucu ve Yönetici’nin</i></b>	
Ünvanı:	<b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
Yetki Belgesi:	<b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b> Tarih: 12.01.2015 No: PYŞ/PY.1 –YD.1/1072
Adresi:	İş Kuleleri Kule 1 Kat 7 34330 4. Levent 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><i>Portföy Saklayıcısı’nın</i></b>	
Ünvanı:	<b>T. İş Bankası A.Ş.</b>
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 17/07/2014 No: 22/709
Adresi:	Genel Müdürlük Sermaye Piyasaları Bölümü İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330, 4. Levent / İstanbul

**2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler**

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	7 Aralık 2016 14 Aralık 2016 tarihli 9219 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	10.04.2017 tarih ve 823 sayılı Şirket 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	İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon'un süresi	Süresizdir
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></p> <p><b>Murat Karluk ÇETİNKAYA</b></p> <p><u>Profesyonel Deneyim</u> -Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ Bölüm Müdürü (2020-devam) -Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yön. Bölümü/ İnşaat Birimi/ Birim Müdürü (2017-2020) 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)</p> <p><u>Akademik Deneyim</u> -Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997) -Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994)</p> <p><b><i>2. Genel Müdür</i></b></p> <p><b>Burak SEZERCAN</b></p> <p><u>Profesyonel Deneyim</u> -İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Genel Müdür (01.09.2021-devam) -Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık ve Pazarlama / Bölüm Müdürü (2016- 31.08.2021) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Strateji ve Kurumsal Performans/Bölüm Müdürü (2011-2016) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Birim Müdürü (2008-2011) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Risk Yönetimi / Müdür Yardımcısı (2005-2008) Türkiye İş Bankası A.Ş. - Teftiş Kurulu / Müfettiş Yardımcısı (1996-2005)</p> <p><u>YK Üyeliği</u> -İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2009-2011)</p>

-İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2011-2013)  
-Camiş Madencilik A.Ş. YK Üyeliği (2013-2014)  
-Milli Reasürans A.Ş. YK Üyeliği (2014-2016)  
-Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. YK Üyeliği (2016-2018)  
-Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. YK Üyeliği (2016-2021)  
-Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. YK Üyeliği (2022-devam)

#### Akademik Deneyim

-City University Cass Business School Yüksek Lisans (2002)  
-Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler (1996)

#### Lisans Belgesi

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2004)

### ***3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı***

#### **Seha ÖZGÜÇ**

#### Profesyonel Deneyim

- İş Portföy Yönetimi A.Ş.  
Gayrimenkul Yatırım Fonları Bölümü / Müdür (01.01.2024-devam)  
Gayrimenkul Yatırım Fonları Bölümü / Müdür Yardımcısı (01.01.2021-31.12.2023)  
Alternatif Yatırım Ürünleri/ Kıdemli Portföy Yöneticisi (01.03.2019- 31.12.2020)

-Akbank T.A.Ş.  
Proje Finansman Kredileri Yöneticisi (01.04.2018- 28.02.2019)

-İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016-01.04.2018)  
Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013-01.07.2016)

#### Akademik Deneyim

İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010)  
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008)

	<p><u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2014) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2013)</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, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya 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 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 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'a katılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir.

Alım/Satım Talimatlarının Kurucuya İletilme Dönemi	1 Ocak – 30 Haziran	1 Temmuz – 31 Aralık
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	30 Haziran günü	31 Aralık günü
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	30 Haziran gününü takip eden 1. iş günü	31 Aralık gününü takip eden 1. iş günü
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	30 Haziran gününü takip eden 1. iş günü	31 Aralık gününü takip eden 1. iş günü
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	31 Aralık günü	Sonraki yılın 30 Haziran günü
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	31 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	Sonraki yılın 30 Haziran gününü takip eden 1. iş günü
Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	31 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	Sonraki yılın 30 Haziran gününü takip eden 1. 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 %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Karşılanamayan talepler ise bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

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

Fon Katılma Paylarının Satışı ve Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilemez.

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

Yatırım Komitesi ayda bir yüz yüze, telekonferans veya gündeme ilişkin kararların onaya sunulması yöntemleri ile üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Ancak her halükarda Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisinin toplantıda hazır bulunmaları gerekir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

Fonun yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, fonun gayrimenkul yatırım portföyünün yönetiminden sorumludur.

## **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 Edilebileceđi Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.isportfoy.com.tr](http://www.isportfoy.com.tr) 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.

İhraççı  
İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri