

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU İŞ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. RİNNOVA PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İş Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 3 Aralık 2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 446792-0 sicil numarası altında kaydedilerek 6 Aralık 2024 tarih ve 11223 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen İş Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak İş Portföy Yönetimi A.Ş. Rinnova Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 29.01.2026 tarih ve ---5/182 -- 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. Rinnova 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 **18.02.2026** 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:	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi 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 (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 Kule 1 Kat 2 34330 4. Levent / İstanbul



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi 3 Aralık 2024 İlan Tarihi 6 Aralık 2024 Sayı 11223
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	16.09.2025 tarih ve 3138 sayılı 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.
Fon'un süresi	Süresizdir
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</p> <p>Murat Karluk ÇETİNKAYA</p> <p><u>Profesyonel Deneyim</u> -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)</p> <p><u>Akademik Deneyim</u> -Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997) -Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994)</p> <p>2. Genel Müdür</p> <p>Burak SEZERCAN</p> <p><u>Profesyonel Deneyim</u> -İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Genel Müdür (01.09.2021-devam) -Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık Pazarlama / Bölüm Müdürü (2016- 31.08.2021)</p>



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)

YK Üyeliği

-İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. YK Üyeliği (2009-2011)
-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)



	<p>-İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016-01.04.2018) Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013-01.07.2016)</p> <p><u>Akademik Deneyim</u> İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010) Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008)</p> <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 (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, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplanan bölümler alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul projelerin değerlendirilmesinde görev alacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerin yatırım yapmak üzere kurulmuştur.



Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanması, 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

Katılma paylarının alım satımına esas Fon birim pay değeri her ayın 15'inde hesaplanır ve takip eden iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Söz konusu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fiyat hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.

Fon katılma payları A ve B olarak 2 (iki) gruba ayrılmıştır. Her iki fon grubu da Türk Lirası (TL) cinsinden birim pay değeri hesaplar ve açıklar. A grubu katılma paylarının Yatırım komitesinin Kurucu tarafından atanacak 4 (dört) üyesi dışındaki ilave 4 (dört) üyesini aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

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

Fon Katılma Paylarının Satışı aynı olarak gerçekleştirilebilir ancak Fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilmeyecektir.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik 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 hazırlanır. 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.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması azami talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik



gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri 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.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmeyecektir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi ayda bir uygun görülecek yöntem toplanır. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Kurucu nezdinde oluşturulacak olan Yatırım Komitesi toplam 8 üyeden müteşekkil olup, Kurucu tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği atanması zorunlu olan üyeler ve Kurucu'nun Genel Müdür Yardımcısı haricindeki diğer 4 üye A grubu katılma payı sahibi yatırımcıların önerisi üzerine Kurucu tarafından atanacaktır.

A grubu katılma payı sahibi yatırımcı temsilcisi tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri ancak temsilci kararı ile Kurucu tarafından görevlerinden alınabilir. A Grubu katılma payı sahipleri dilediği zaman belirlediği üyeyi değiştirmeyi talep etme yetkisine sahiptir. Yatırım Komitesi üyelerinin istifası, görevden alınması halinde de boşalan göreve ilişkin üye belirlemesi de ilgili atamayı yapan A grubu katılma payı sahiplerinin aday göstermesi üzerine Kurucu tarafından yapılır.

Yatırım Komitesi, Kurucu veya herhangi bir üyenin istemi üzerine Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği Kurucu tarafından atanması zorunlu üyelerden en az 3'ünün ve en az 3 A Grubu katılma payı yatırımcıları tarafından belirlenmiş üyelerin katılması ile toplanır.

1. Aşağıdaki yatırımlara ilişkin kararlar öncelikle A Grubu katılma payı yatırımcıları tarafından belirlenmiş üyelerin oy birliği ve toplantıya katılmış Yatırım Komitesi üyelerinin oy çokluğu koşulu ile alınır;

- Fon Portföyü'ne proje geliştirilecek olan arsalar veya gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin alınması,
- Fon Portföyü'nde bulunabilecek arsalar üzerinde proje geliştirme, yasal izin başvuru hizmetlerinin alınması,
- Fon Portföyü'nde bulunabilecek arsalar üzerinde gelir paylaşımlı inşaat sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ihalesi yapılması ve sözleşme imzalanması,
- Fon Portföyü'ndeki gayrimenkul projeleri kapsamındaki veya tamamlanmış bağımsız bölümlerin satılması,
- Fon Portföyü'ne gayrimenkul projesi olarak alınmış ancak tamamlanmış bağımsız bölümlerin kiralanması,
- Fon Portföyü'ndeki varlıklar üzerinde ipotek veya benzeri teminatlar tesis edilmesi

2. Aşağıdaki kararlar ise toplantıya katılan Yatırım Komitesi üyelerinin oy çokluğu ile alınır;

- Kar Payı Dağıtımı,
- Değerleme, hukuk danışmanlığı gibi Fon'a gider teşkil eden hizmetlerin alımı ve bu hizmetleri sağlayacak kuruluşların seçilmesi,
- İlişkili Taraflar'a devir halleri saklı kalmak üzere yeni yatırımcı kabulü ve katılma payı devirlerinin onaylanması,
- Fon'un öngörülemeyen masrafları ve yükümlülükleri için gerekli kararların alınması,
- Fon'un borçlanması,



- Fon'un Yönetici dışında yatırımcılar dahil herhangi bir kişi/kurum ile olan uyuşmazlığının çözüm yollarının (örneğin; dava yoluna gidilip gidilmeyeceği) belirlenmesi,
- Tebliğ'de Yatırım Komitesi kararı ile yapılacağı belirlenen diğer kararlar.

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) ulaşılması mümkündür.

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

Şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr 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
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Seha Özgüç
Müdür
Okay Delgun
Genel Müdür Yardımcısı

