

GYF.____/____

**INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NEFES EGE GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 17.10.2022 tarih ve E-12233903-315.01.01-27312 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.

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Nefes Ege Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 23.06.2023 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:	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 25.06.2015 No: PYŞ/PY.27/640
Adresi:	Altayçeşme Mah. Çamlı Sk. Pasco Plaza No:21 İç Kapı No:39 Maltepe/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:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 31.05.2024 No: 28/773
Adresi:	Esentepe Mahallesi Kırğülü Sokak No:4 Metrocity İş Merkezi D Blok No:29 Şişli/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	05.08.2022 tarih ve 10632 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
---	---


Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	16.05.2022 tarih ve 282 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	Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Cemil Cem ÖNENÇ 2025 – (Devam) Inveo Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Nisan 2024 – Aralık 2024 Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi Şubat 2022 – Şubat 2024 Deniz Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Temmuz 2016 – Ocak 2022 Denizbank A.Ş., Özel Bankacılık ve Yatırım Satış Grubu Genel Müdür Yardımcısı ve Yönetim Kurulu Murahhas Üye Şubat 2014 – Ocak 2022 Denizbank A.Ş., Özel Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı Kasım 2005 – Şubat 2014 Denizbank A.Ş., Özel Bankacılık, Grup Müdürü Ocak 2004 – Kasım 2005 Denizbank A.Ş., Özel Bankacılık, Müdür Kasım 2002 – Ocak 2004 Denizbank A.Ş., Hazine Pazarlama Birimi Müdür Yardımcısı Ocak 2000 – Kasım 2002 Denizbank A.Ş., Hazine Grubu Para Piyasası Müdür Yardımcısı Mart 1998 – Ocak 2000 Denizbank A.Ş., Hazine Grubu Dealer 2. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Ayşe Seda ÖNEN 1993 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş, 2002-2004 yılları arasında University of Texas Austin'de yüksek lisans yapmıştır. 2000 yılında Wharton Business School'da bir akademik dönem finans ve sermaye piyasaları programını tamamlamış, 2005 yılında ise Wharton


Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

Business School Real Estate Center’da “Konut Finansmanı” programına katılmıştır. Ayşe Seda Önen, 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Ortaklıklar Finansmanı Dairesi’nde çalışma hayatına başlamış, 1997 yılından itibaren Kurumsal Yatırımcılar Dairesi’nde görevine devam etmiştir. Görevi sırasında çeşitli projeleri hayata geçirmekle birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu’nun uhdesinde yürütülen “Türkiye’de konut finansman sisteminin kurulması ve ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi”ne yönelik proje çalışmasının liderliğini yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nda Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkan Yardımcılığı görevini de yürüten Ayşe Seda Önen, Aralık 2008 itibari ile Mesa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de genel müdür yardımcısı olarak göreve başlamış, Nisan 2010’da Rhea grubuna geçerek, Rhea Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini icra etmiştir. Ayşe Seda Önen, 25.03.2015 tarih ve 400083 no’lu gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahiptir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı
Orbay ÇELİK

Eğitim:

2017 yılında Pamukkale Üniversitesi İşletme bölümünde lisans eğitimini tamamladıktan sonra 2023 yılında Okan Üniversitesi’nde Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans eğitimi almıştır.

Profesyonel Deneyim:

2017 - 2022 yılları arasında Çınar Taşınmaz Değerleme ve Mali Müşavirlik A.Ş.’de Gayrimenkul Değerleme uzmanı olarak çalışmıştır.

2022 – 2024 yılları arasında Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı


Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

	olarak çalışmıştır. 2024 yılı Ağustos ayından itibaren Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul Yatırım Fon Uzmanı görev yapmaktadır. Sahip Olduğu Lisanslar: Gayrimenkul Değerleme Lisansı (08.08.2018 tarih ve 410546 sayılı) 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, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı 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 artırımını 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


Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

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.

Kurucu'nun Yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı her ay sonunda olmak üzere yılda en az 12 kere hesaplanır ve her ay sonunu takip eden 10 iş günü içinde açıklanır.

Ancak bu dönemler dışında da yatırım komitesinin tavsiye kararı ile Kurucu tarafından fon birim pay fiyatının hesaplanması ve açıklanması için geçici veya sürekli olarak yeni bir gün veya dönem belirlenebilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

Fon katılma payları A, B ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

C Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15.30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirme yapılacaktır.

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

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilecektir

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucu'nun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesinden oluşan üç kişi dahil toplam beş kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. Fonun yönetimine ilişkin olarak A ve B olmak üzere pay grupları oluşturulabilir. Bu durumda, yatırım komitesinin kalan 2 üyesi ve yatırım komitesi başkanı A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenir.



Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

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.

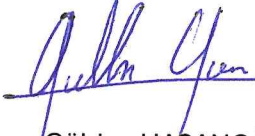
8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.inveoportfoy.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.

9. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi

Fon katılma payları, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır ve Borsa'nın ilgili pazarında işlem görebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

İhraççı	
Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.	
Yetkilileri	
	
Özlem Gülden HASANOĞLU	Habib YILDIRIM
Mali İşler ve Operasyon Müdürü	Direktör