

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 19.07.2017 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. İş Kuleleri Kule 1 Kat 7 34330 4. Levent İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	10/04/2017 tarih ve 823 sayılı Şirket Yönetim Kurulu Kararı.
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Portföy Yönetimi A.Ş. Halk Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon payları yurtiçinde ve yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	T.İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük Sermaye Piyasaları Bölümü İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330, 4. Levent / İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının portföy yöneticisi olarak Sayın Selim Kocaoğlu görevlendirilmiştir.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Özcan Türkakın Yönetim Kurulu Başkanı İzlem Erdem Yönetim Kurulu Başkan Vekili Adli Gerçek Nasuhoğlu Yönetim Kurulu Üyesi Ulaş Moğultay

	Yönetim Kurulu Üyesi Murat Çoşkun Yönetim Kurulu Üyesi Cansel Nuray Aksoy Yönetim Kurulu Üyesi Murat Karluk Çetinkaya Yönetim Kurulu Üyesi Azize Yelda Aktaş Yönetim Kurulu Üyesi Soner Benli Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Tevfik Eraslan Genel Müdür Profesyonel Deneyim İş Portföy Yönetimi AŞ Genel Müdür (02.09.2013-devam) Genel Müdür Yard. (2008-02.09.2013) Müdür (2004-2008) Müdür Yardımcısı (2001-2003) Akademik Deneyim İstanbul Üniversitesi Sermaye Piyasaları Yüksek Lisans (1998) İstanbul Üniversitesi İktisat (1992) Lisans Belgesi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003) Türev Araçlar (2007) Murat Karluk Çetinkaya Yönetim Kurulu Üyesi Profesyonel Deneyim T İş Bankası AŞ T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi – Birim Müdürü (2017-devam) T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi -Müdür Yardımcısı (2011 – 2017)

	T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi-Baş Mühendis (2007 – 2011) T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü-İnşaat Birimi-İnşaat Yüksek Mühendisi (2000 – 2007) Akademik Deneyim Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994) Emrah Yücel Genel Müdür Yardımcısı Profesyonel Deneyim İş Portföy Yönetimi AŞ Genel Müdür Yardımcısı (01.09.2014-devam) Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.02.2014-31.08.2014) İş Yatırım Menkul Değerler AŞ Portföy Yönetimi Müdürlüğü / Müdür (2010-2014) Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Müdür Yardımcısı (2008-2010) Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Bölüm Yönetmeni (2006-2008) Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman (2004-2006) Yurtiçi Piyasalar Müdürlüğü/Uzman Yardımcısı (2001-2004) Akademik Deneyim University of West Georgia İşletme Yüksek Lisans (1998) Boğaziçi Üniversitesi Fen Edebiyat-Matematik (1997) Lisans Belgesi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2003) Türev Araçlar (2007) Selim Kocaoğlu Müdür - Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye Profesyonel Deneyim İş Portföy Yönetimi AŞ Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.09.2014-devam)
--	---

	Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yard.-Müdür (2013-2014) Yatırım Fonları Portföy/ Müdür Yardımcısı (2011-2012) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yardımcısı (2010-2010) Kıdemli Portföy Yöneticisi (2010-2010) Garanti Portföy Yönetimi AŞ Kıdemli Portföy Yöneticisi (2000-2009) Akademik Deneyim Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001) Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999) Lisans Belgesi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (2002) Türev Araçlar (2005) Gayrimenkul Değerleme (2015)
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	: Yatırım stratejisi kapsamında, değer artışı, alım satım karı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, iş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, fabrika, park, otopark, yurt, hastane, okul ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve/veya satın alım veya satım vaadinde bulunulabilir. Fon yatırımcısının menfaatlerine uygun olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satın alınan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Tüm yatırımlar, Gayrimenkul Yatırım Fonları Tebliği 18. ve 19. maddelerinde belirtilen esaslar ve sınırlamalar dikkate alınarak yapılacaktır. Ayrıca, genel yatırım stratejisi kapsamında aşağıdaki hususlara dikkat edilecektir. - İlgili gayrimenkulün fiyat değişimi ve değer kazanım potansiyeli, - Gayrimenkul fiyatını etkileyen makroekonomik ve finansal koşullardaki gelişmeler, - Diğer gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları fiyatlarındaki gelişmeler,

		- Bölgenin altyapısal gelişimi ve gayrimenkul fiyat endekslerindeki değişimler, - Sektörel ve demografik trendler ve kira gelirlerindeki değişimler, - Gayrimenkule ilişkin kanunlarda yapılan değişiklikler, - İmar durumundaki değişiklikler
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. Üst hakkı, devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim

	ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yatırımcılar Fon'a yatırım yapmadan önce Fon'la ilgili temel yatırım risklerini değerlendirmelidirler. Fon'un maruz kalabileceği temel risklerden kaynaklanabilecek değişimler sonucunda Fon birim pay fiyatındaki olası düşüşlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır. Fonun maruz kalabileceği riskler şunlardır: 1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, borçlanmayı temsil eden finansal araçların, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin, döviz ve dövize endeksli finansal araçlara dayalı türev sözleşmelere ilişkin taşınan pozisyonların değerinde, faiz oranları, ortaklık payı fiyatları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar nedeniyle meydana gelebilecek zarar riski ifade edilmektedir. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir: a- Faiz Oranı Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı
--	---

	varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder. b- Kur Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde yabancı para cinsinden varlıkların, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir c- Ortaklık Payı Fiyat Riski: Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir. 2) Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmek istememesi ve/veya yerine getirememesi veya takas işlemlerinde ortaya çıkan aksaklıklar sonucunda ödemenin yapılamaması riskini ifade etmektedir. 3) Likidite Riski: Fon portföyünde bulunan finansal varlıkların ve gayrimenkullerin istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığıdır. 4) Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Fon portföyüne ileri valörlü tahvil/bono alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder. 5) Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları,
--	--

	politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir. 6) Yoğunlaşma Riski: Belli bir bölgeye, varlığa ve/veya vadeye yoğun yatırım yapılması sonucu fonun bu bölgenin, varlığın ve vadenin içerdiği risklere maruz kalmasıdır. 7) Korelasyon Riski: Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder. 8) Yasal Risk: Fonun katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden, vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişikliklerden olumsuz etkilenmesi riskidir. 9) Anapara Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yangın, doğal afet, terör ve benzeri olaylar nedeni ile değer kaybına uğraması sonucunda fon pay değerindeki kayıp riskini temsil eder. 10) Finansman Riski: Fonun ihtiyaç duyulduğunda finansman kaynaklarına ulaşım güclüğü çekmesi nedeni ile fon portföyünün zarara uğrama durumudur. 11) Etik Risk: Dolandırıcılık, suistimal, zimmete para geçirme, hırsızlık gibi nedenler ile Fon'u zarara uğratabilecek kasıtlı eylemler ya da Fon'un itibarını olumsuz etkileyecek suçların (örneğin, kara para aklanması) işlenmesi riskidir. Fonun maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemler şunlardır: Risklerin ölçülmesinde uluslararası kabul görmüş, düzenlemelerde yer verilen standart ve gelişmiş istatistik yöntemler kullanılır. Hesaplamalar izleyen günlere ait risk tahminini içerdiğinden, tahminlerin
--	--

	isabetliliği sonradan gerçekleşen değerler ile karşılaştırılarak izlenir. Piyasa Riski: Fon portföyünün maruz kaldığı piyasa riski, günlük olarak Standart Yöntem kullanılarak ölçülmektedir. Karşı Taraf Riski: Fon tarafından, ortaklıkların ihraç ettikleri borçlanma araçlarına yatırım yapılabildiğinden karşı taraf (kredi) riski doğmaktadır. Kredi riskinin ölçümünde ihracı gerçekleştirilen ortaklıklar hakkında yeterli derecede mali analiz ve araştırma yapıldıktan sonra ortaklıklar, uygulamada nicel ve nitel kriterlerden oluşan etkin bir derecelendirme sisteminden geçirilmektedir. Borçlanma araçlarını ihraç edecek ortaklıklar için nicel kriterler, firmanın karlılığı, borçluluk oranı, öz sermaye büyüklüğü, sektöründeki pazar payı gibi ölçülebilir değerlerden oluşurken nitel kriterler, ortaklığın kurumsal yönetimi ile ilgili bağımsızlık, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve profesyonel yönetim gibi ölçülebilir olmayan değerlerden oluşmaktadır. İlgili ortaklıklara Yatırım Komitesinin onayıyla belirlenen limitler dâhilinde yatırım yapılabilir. Likidite Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin nakde dönüştürülmesinin süre alan ve belirsizliklerin fazla olduğu bir süreç olduğu göz önünde bulundurularak fonun yüksek likidite riski taşıdığı belirlenmiştir. Fon portföyünde yer alan diğer finansal varlıkların belirli bir dönemdeki ortalama hacimleri, piyasanın ortalama işlem hacmine oranlanarak her bir varlık bazında likidite katsayısı elde edilir. Fonun likidite katsayısı, fon portföyünde yer alan varlıkların likidite katsayıları ve ağırlıkları kullanılarak hesaplanır. Operasyonel Risk: Şirket faaliyetleri içerisinde operasyonel risk unsuru yaratmış ve yaratması beklenen tüm konular başlıklar halinde listelenir. Bu listede operasyonel risklerin olma ihtimali ve riskin gerçekleşmesi durumunda etkileri de yer alır. Ayrıca riskin meydana gelmemesi için alınması gereken tedbirler de belirtilir.
--	---

		Söz konusu liste, Şirket çalışanlarına duyurulur ve yeni durumlara karşı devamlı güncellenir. Ayrıca operasyonel risk kapsamında, Şirket giderlerine yansıyan hatalı işlemlere ait veri tabanı da tutulmaktadır. Fonun yasal ve mevzuat riskine konu olmaması bakımından yatırım kısıtlarının ilgili mevzuat, tebliğler, sözleşmeler, Yönetim Kurulu, Yatırım Komitesi ve Risk Komitesi kararlarına, Yatırım Karar Alma Süreci ve Yatırım İlkeleri prosedürüne, Risk Politikası ve ilgili dâhili mevzuata uygunluğunun kontrolü ve gözetimi İç Kontrol Birimi tarafından günlük olarak yerine getirilir. Ayrıca Fon'un kaldıraç limitine uygunluğunun kontrolü yine İç Kontrol Birimi tarafından günlük olarak yerine getirilerek kaldıraç seviyesine ve limitlere uyum haftalık bazda raporlanır.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan hizmet alabilir. -Fon'un portföyüne uygun gayrimenkullerin dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin teknik bakımı, onarımı, iyileştirilmesi satılması, kiraya verilmesi, ve yönetimi konularında. - Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel konularda.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Fon birim pay değeri (Alım/Satım Esas Fiyat) Haziran ve Aralık aylarının son günü hesaplanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar		İlgili dönemlerde, gayrimenkul değerlemesi en geç Haziran ve Aralık aylarının son iş gününde fon değerlemesinde kullanılmak üzere "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen süreler dâhilinde yaptırılacaktır.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	:	Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ünden (yüz binde iki virgöl yetmiş dört) [yıllık yaklaşık %1 (yüzde bir)]

	oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde, kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya fondan ödenecektir. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, e) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, f) Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar, g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde Fon Toplam Değeri'nin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Saklayıcı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti, h) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücretler, komisyon ve masraflar ile Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, KAP giderleri, ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar, i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlaması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım, dağıtım giderleri, j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, teknik, hukuki ve
--	--

		mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler k) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, l) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat, yenileme ve tefrişat giderleri, m) Her türlü zorunluluk ve ihtiyarı sigorta primleri, DASK, n) İşletmeci firmalara olan hizmet bedelleri o) Finansman giderleri/kredi faizleri, bankacılık işlem masrafları, komisyon, masraf ve kur farkları, ö) Gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar, p) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur.), r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kar veya zarar, katılma paylarının bu içtüzükte belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan veya zarardan paylarını almış olurlar.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	Genel Esaslar: Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın,

	platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. 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. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesi sırasında gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Bu kapsamda fona iade edilen katılma payları fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi ve Kurulca uygun görülmesi halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir ancak her durumda bu süre bir yılı aşamaz. Kurucu, fonun portföyünün büyütülmesi ve çeşitlendirilmesi amacıyla da fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde fon katılma paylarını kendi portföyüne
--	---

	alabilir. Bu şekilde kurucu portföyüne alınan katılma payları alım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde fona iade edilir. Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün olup, devir referans fiyat dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fiyat üzerinden yapılacaktır. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir veya gerekli görülmesi durumunda teminat talep edebilir. Alım talimatının karşılığında bir tutar tahsil edilmesi durumunda, tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına İş Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır. Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılmaya ilişkin belirlenen dönemlere aşağıda yer verilmiştir. Fon katılma payı alım satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Fiyat
--	---

Açıklama Tarihi ve Talimat Gerçekleşme Tarihi de bu tarihi takip eden işgünü olacaktır.

Fona Katılmaya İlişkin Esaslar:

1 Ocak- 30 Haziran döneminde alınan Alım Talimatları; Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

1 Temmuz – 31 Aralık alınan Alım Talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

1 Ocak- 30 Haziran döneminde alınan Satım Talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

1 Temmuz – 31 Aralık döneminde alınan Satım Talimatları; izleyen yılın Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Bu çerçevede alım/satım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihleri aşağıdaki gibidir.

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	30 Haziran gününü takip eden 1. iş günü	31 Aralık gününü takip eden 1. iş günü

	Açıklanma Tarihi		
	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
	İlk Talep Toplama Dönemi		
	İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 30 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ilk talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecektir.		
	Alım Satım Talimat İptal Esasları		
	Talep toplama dönemi boyunca verilen alım satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.		
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve/veya alım satım aracılık yapacak yatırım kuruluşlarından temin edilebilir. Fona ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurula gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurula yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı	

		sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon tarafından kar dağıtımı yapılmayacaktır Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.
Fon Toplam Gider Oranı (<i>Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.</i>)	:	Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil bu maddede belirtilen tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %6'dır. 6 ve 12 aylık dönemlerin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranların aşıldığının tespiti halinde aşan tutarın ilgili dönemi takip eden beş iş günü içinde fona iade edilmesinden Kurucu ve Portföy Saklayıcısı sorumludur. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplamasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %25'i oranında kredi kullanabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	:	İş Portföy Yönetimi A.Ş. T. İş Bankası A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimi kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır.

Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon süresiz olarak kurulmuştur.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	:	Fiyat Riski Kontrolü: Gayrimenkul portföyünden yapılacak satış işlemleri satış aşamasında alınacak cari değerleme raporunda yer alan değer %60'ından az olamaz. Likidite Riski Kontrolü: Gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Fon'un gayrimenkul portföyünde yer alan gayrimenkullerin her biri için likidite puanı, 1 yüksek likidite - 7 düşük likidite puanı olmak üzere 6'dan düşük olamaz. Fon portföyünün genel likidite puanı 4'ten az olamaz. Finansman Riski Kontrolü: Gayrimenkul alımlarında birincil kaynak katılma paylarının satışı sonucu fona gelen nakit olmakla birlikte fon, ihtiyaçlarını veya maliyetlerini karşılayabilmek için fonun son hesap dönemi itibarı ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %25'i oranında finansman kullanabilecektir. Ayrıca dönem içi gelirlerin dönem içi nakit çıkışlarına oranı şeklinde hesaplanan karşılama oranı %80'nin altına düşemez. Yoğunlaşma Riski Kontrolü: Tek başına fon toplam değerinin %20'sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı, fon toplam değerinin %60'ını aşamaz. Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapılması ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterilmesi halinde bu sınırlama uygulanmaz.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Fon kurucunun Kurulun uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve yatırımcıların vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

[İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.]