

“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.
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	:	Yılmaz ERTÜRK Yönetim Kurulu Başkanı (2022-Devam) - Emekli (2019-2022) - Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür Oğuz Taner OKUTAN Yönetim Kurulu Başkan Vk.

	(2021-Devam) - Türkiye İş Bankası - Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü (Bölüm Müdürü) (2020-2021) - Milli Reasürans Türk Anonim Şirketi-Yönetim Kurulu Üyesi (2018-2020) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi (2018-2021) - Türkiye İş Bankası - Ödeme Sistemleri Operasyonları Bölümü (Bölüm Müdürü) Burak SEZERCAN Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür (2021-Devam) – İş Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür (2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü - Bölüm Müdürü (2016-2021) - Türkiye İş Bankası A.Ş. iştiraklerinden Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi (2016-2018)- Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi Ali Erdal ARAL Yönetim Kurulu Üyesi (2019-Devam) - Emekli (2016-2019) - İş Faktoring A.Ş. - Genel Müdür (2013-2016) - Efes Varlık Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı (2013-2016) - İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Rahmi Aşkın TÜRELİ Yönetim Kurulu Üyesi (2020-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2017-2020) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2011-2015) - TBMM Milletvekili Murat Karluk ÇETİNKAYA Yönetim Kurulu Üyesi (2017-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi - Birim Müdürü (2011-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü - İnşaat Birimi-Müdür Yardımcısı H. Esmâ Uygun ÇELİKTEN Yönetim Kurulu Üyesi
--	---

	(2019 – Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – İstanbul Özel Bankacılık Şubesi (Şube Müdürü) (2010 – 2019) - Türkiye İş Bankası A.Ş. – Sermaye Piyasaları Bölümü (Birim Müdürü) (2010 – 2019) - İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yönetim Kurulu Üyesi) (2014 – 2017) - Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. (Denetçi) Murat KÖSE Yönetim Kurulu Üyesi-İç Kontrolden Sorumlu (2022-Devam) - Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği (2022-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği (2022-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü (Birim Müdürü) (2021-Devam) - İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği (2011-2022) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi Bölümü (Müdür Yardımcısı ve Birim Müdürü) (2003-2011) - Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı (Müfettiş) Ulaş MOĞULTAY Yönetim Kurulu Üyesi (2021-Devam) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi (2017-2021) - İş Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi (2014-2017) - Türkiye İş Bankası A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Burak SEZERCAN Genel Müdür Profesyonel Deneyim 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)

	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) 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) Murat Karluk ÇETİNKAYA Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli Yönetim Kurulu Üyesi <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) <u>Akademik Deneyim</u> Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997) Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994) Selim KOCAOĞLU
--	---

	Direktör- Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Alternatif Yatırım Ürünleri/ Direktör (01.07.2020-devam) Alternatif Yatırım Ürünleri/ Müdür (01.09.2014-01.07.2020) Kurumsal Özel Portföy/ Müdür Yrd.-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 A.Ş. Kıdemli Portföy Yöneticisi (2000-2009) <u>Akademik Deneyim</u> Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001) Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999) <u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2002) Türev Araçlar Lisansı (2005) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2015) Seha ÖZGÜÇ Müdür Yardımcısı <u>Profesyonel Deneyim</u> İş Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonları/ Müdür Yardımcısı (01.01.2021-devam) 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 A.Ş. Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016 – 01.04.2018) Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013 – 01.07.2016)
--	---

	<u>Akademik Deneyim</u> İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010) Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008) <u>Lisans Belgesi</u> Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2014) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2013) Yatırım komitesi toplam üye sayısının salt çoğunluğunun katılımı ile toplanır ve toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile karar alır.
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 Yaratın 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 yönetişimi 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 kiralama (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. s) Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılarına karşı başlatılacak hukuki işlemlere dair avukatlık ve yargılama/icra takibi giderlerinin, fon toplam gider oranı hesaplamalarına dahil edilerek karşılanması, ş) 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. Bunun haricinde Yatırım Komitesi kararı ile kar dağıtımı yapılması mümkündür.
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
--	--

	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
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 bildirimi 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 dağıtılabilir kar olması halinde ve yatırım komitesinin kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirebilir. Yatırım Komitesi tarafından kar dağıtımına karar verilmesi durumunda söz konusu karar ile kar dağıtım tarihleri ve esasları, belirlenen tarihlerde ve esaslarda yapılacak değişiklikler yatırımcılara elektronik posta dahil olmak üzere en uygun ve en hızlı iletişim araçları ile bildirilir. Fon'dan ya da Fon 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. Hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp 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. 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 itibarı 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. Garanti Portföy Yönetimi 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 değerlendirme 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 ulaşılabilir.

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.