GYF.174/1369

INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU INVEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ SANAYİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18.10.2023 tarih ve 61/1369 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. Birinci Sanayi Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.04.2024 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 Kırgülü 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	Tescil Tarihi: 06.11.2023 09.11.2023 tarih ve 10954 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21.09.2023 tarih ve 566 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**

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

	finans ve sermaye piyasaları programını tamamlamış, 2005 yılında ise Wharton 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 değerleme uzmanlığı lisansına sahiptir. ***3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme 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**

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

	A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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 artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

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.

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

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

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Günlük olarak açıklanan fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak günlük olarak değerlenirken, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları ise en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlenir.

Katılma payı alım satımına esas fon birim pay değeri ise her ayın son iş günü olmak üzere yılda 12 kere olmak üzere hesaplanır.

Fon katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslara ilişkin detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmiştir.

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

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkün olup, söz konusu işlemlere ilişkin esaslara detaylı olarak fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım komitesi, 5 (beş) üyesi yatırımcıları temsilen atanan üyelerden, 4 (dört) üyesi (3'ü daimi üyeler olmak üzere) de Kurucu'yu temsilen atanan üyelerden olmak üzere toplam 9 (dokuz) üyeden oluşur. Yatırım Komitesi üyesinin görevden alınması, istifa etmesi veya ölümü 5 halinde, ilgili üyeyi atayan taraf söz konusu üyenin yerine, mevzuatta belirlenen şartlarla yeni bir üye atama yetkisini haizdir. Kurucu/Yönetici tarafından atanan üyeler;

1. **Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az 5 (beş) yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi Ayşe Seda ÖNEN,**
2. **Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Cemil Cem ÖNENÇ,**
3. **Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Orbay ÇELİK,**

Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.

Yatırımcıları temsilen atanan üyeler ise; Nikol Kocadağ, Albert Kerim Henri Basoğlu, Can Mark Basoğlu, Selim Anter ve Talin Basoglu'dur. Yatırım Komitesi'nde Nikol Kocadağ'ın oyu 1 (bir) oy, Albert Kerim Henri Basoğlu'nun oyu 5 (beş) oy, Can Mark Basoğlu'nun oyu 3 (üç) oy, Selim Anter'in oyu 5 (beş) oy ve Talin Basoğlu'nun oyu 1 (bir) oy sayılır. Kurucu tarafından atanan Yatırım Komitesi'ndeki diğer tüm üyelerin 1 (bir) oyu olacaktır. Yatırım Komitesi; en az ikisi Kurucu'nu atadığı daimi üyelerinden olmak üzere, Yatırımcı Can Mark Basoğlu'nun katılımı şartı ile Can Mark Basoğlu dahil en az 5 (beş) üye ile toplanır. Toplantıda kararlar Can Mark Basoğlu'nun ilgili karara olumlu oy kullanmış olması şartıyla oy çokluğu ile alınır.

Yatırım Komitesi'nin Kurucu'yu temsilen atanan üyelerin herhangi birinin kararı ile veto edilebilecek kararlar ihraç sözleşmesinin 7.2. no.lu maddesinde yer verilmiştir.

Yatırım Komitesi bir hesap dönemi içerisinde en az 2 (iki) kere ve herhalde işbu sözleşmede gerekli kılınan hallerde veya Kurucu tarafından gerekli görüldüğü hallerde çağrı üzerine toplanır. Yatırım Komitesi ayrıca işbu sözleşmede belirtilen şartlar saklı kalmak kaydıyla, en az 2 (iki) üyenin toplantı talebinde bulunması halinde de toplanabilir.

Yatırım Komitesi; toplantıdan en az 5 (beş) iş günü önce toplantı gündemi ile birlikte, şahsen veya faks veya elektronik posta ile gönderilecek çağrı ile toplanır. Katılan her bir üyenin (i) toplantıda hazır bulunan ve söz alan tüm diğer üyeleri duyabiliyor ve (ii) isterse, katılan tüm diğer üyelere aynı anda hitap edebiliyor olması şartıyla toplantı, telefon, telekonferans veya video konferans aracılığıyla da yapılabilir.

Kurucu, Yatırım Komitesi'nde alınan kararlara ilişkin bir defter tutar ve Yatırım Komitesi'nin toplantı tutanaklarını, bu deftere kaydeder. Kurucu'nun Yatırım Komitesi tarafından usulüne uygun alınmış kararları deftere ekleme zorunluluğu bulunmakta olup, bu zorunluluk yerine getirilmediği takdirde dahi alınan kararlar geçerlilik arz edecektir.

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/Şemsiye Fon İçtüzüğü[4], 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
Mali İşler ve Operasyon Müdürü

Habib YILDIRIM
Direktör