

**İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş. DÖRDÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN KATILMA PAYLARINA
İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23/02/2023 tarih ve 11/214..... 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/...../2023 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	:	09/08/2022 tarih ve 2215 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.
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. Dördüncü 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'un gayrimenkul yatırımlarına ilişkin portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler Kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yerine getirilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının yönetimi için ise Kurucu bünyesinde portföy yöneticiliği yapan Selim KOCAOĞLU görevlendirilmiştir. Selim KOCAOĞLU, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Türev Araçlar lisans belgelerine sahiptir.
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.



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



(2023-Devam)-Türkiye İş Bankası – Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü (Bölüm Müdürü)
(2021-2023) - 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

Hamide 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)

İlkay GÜNEŞ Yönetim Kurulu Üyesi-İç Kontrol Den Sorumlu

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

	(2022-Devam) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü Birim Müdürü (2018-2022) - Trakya Yatırım Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2020-2022) – Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2018-2020) - Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Paz. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (2014 – 2022) - Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü Müdür Yardımcısı 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) <u>Profesyonel Deneyim</u> -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) <u>YK Üyeliği</u> -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) <u>Akademik Deneyim</u> -City University Cass Business School Yüksek Lisans (2002) -Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler (1996) <u>Lisans Belgesi</u>



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2004)

Murat Karluk ÇETİNKAYA

(Gayrimenkul yatırımları konusunda asgari 5 yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)

Profesyonel Deneyim

- 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)

Akademik Deneyim

- Yüksek Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1997)
- Lisans/Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1994)

Selim KOCAOĞLU

(Direktör- Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Üye)

Profesyonel Deneyim

- 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)

Akademik Deneyim

- Koç Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (2001)
- Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (1999)

Lisans Belgesi

- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (2002)
- Türev Araçlar Lisansı (2005)
- Gayrimenkul Değerleme Lisansı(2015)

Seha ÖZGÜÇ



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	(Müdür Yardımcısı) Profesyonel Deneyim -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 Proje Geliştirme Yöneticisi (01.07.2016- 01.04.2018) Proje Geliştirme Uzmanı (01.07.2013-01.07.2016) Akademik Deneyim İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans (2010) Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği (2008) Lisans Belgesi 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	Fon'un 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; bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edilebilir. 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, Tebliğ'in 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,



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	- 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	A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur: 1) Alım satım kararı, kira geliri ve değer artış kazancı 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. Bu gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacakları portföye dahil edebilir. 2) 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. 3) 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. 4) Üst hakkı, devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında, Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 6) 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. 7) Kurucu/Yönetici Fon adına;



[Handwritten signature]
İŞKURATÖY YÖNETİMİ A.Ş.

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından 8.2.8. maddesi hükümleri saklıdır.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

8) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Aşağıdaki varlık ve işlemler, fon portföyüne dahil edilebilir.

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

b) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

c) Yatırım fonu katılma payları,

ç) Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,

d) Kira sertifikaları,

e) Varantlar ve sertifikalar,

f) Takasbank para piyasası ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,

g) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

ğ) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

h) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

2) Portföye alınacak gayrimenkul yatırımları dışındaki varlıklar fon toplam değerinin azami %20'si olacaktır.



[Handwritten signature]
İŞ FONDASI YÖNETİMİ A.Ş.



3) Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

4) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

5) 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. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.

6) Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'de yer alan esaslar uygulanır.

Portföye dahil edilen forward sözleşmelerinin;

- Karşı tarafının denetime ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum v.b.) olması,
- Karşı tarafının Yatırım Fonu Tebliği'nin 32. maddesinde belirtilen derecelendirme notuna sahip olması,
- Herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi,
- Fonun fiyat açıklama dönemlerinde "güvenilir" ve "doğrulanabilir" bir yöntem ile değerlendirilmesi,
- Fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir ve sona erdirilebilir nitelikte olması,

zorunludur.

Borsa dışında taraf olunan işlemler nedeniyle maruz kalınan karşı taraf riski, piyasaya göre ayarlama (mark to market) yöntemi ile hesaplanır ve karşı taraf riski fon toplam değerinin %10'unu aşamaz.

7) Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.

8) Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

C) Fon'un Olası Riskleri Hakkında Bilgiler

[Handwritten signature]
İSPERİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

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 düşümlere bağlı olarak yatırımlarının değerinin başlangıç değerinin altına düşebileceğini yatırımcılar göz önünde bulundurmalıdır.

1) Piyasa Riski: Piyasa riski ile fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının, ortaklık paylarının, diğer menkul kıymetlerin değerinde, ortaklık payı fiyatları, döviz kurlarındaki ve gayrimenkul piyasalarındaki dalgalanmalar nedeniyle Fon portföyünde yer alan varlıkların değerinin düşmesi ve/veya Fon'un yükümlülüklerinin değerinin artması sonucunda Fon'da zarar oluşması olasılığıdır. Söz konusu risklerin detaylarına aşağıda yer verilmektedir:

a- Gayrimenkul Değerine İlişkin Riskler: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

b- Kur Riski: Fondaki yabancı para cinsinden varlıklar ve yükümlülükler bazında yabancı para birimlerinin birbirlerine ve/veya Türk Lirasına karşı değer kazanma ve kaybetmeleri sonucunda ortaya çıkan zarar ihtimalini ifade eder.

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.

d- 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.

e- Kâr Payı Oranı Riski: Fon portföyüne kardan pay almaya dayalı kira sertifikası, katılma hesabı vb. menkul kıymetlerin ve işlemlerin dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek getiri oranları değişimi nedeniyle oluşan riski ifade eder.

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



İSTANBUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 güçlüğü 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:



[Handwritten signature]
İSPERİM YÖNETİMİ A.Ş.

	12) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. 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 ve Uyum Birimi tarafından günlük olarak yerine getirilir. Ayrıca Fon'un kaldıraç limitine uygunluğunun kontrolü yine İç Kontrol ve Uyum 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 iş günü hesaplanır ve takip eden iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Söz konusu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fiyat hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki pay devirleri saklıdır.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değerlerinin tespiti, en geç Haziran ve Aralık aylarının son iş günü olmak üzere yılda iki kere yapılacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla ayrıca değerlendirme yapılacaktır. Tebliğ kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Bu kapsamda Fon portföyünden gayrimenkul ya da gayrimenkule dayalı bir hakkın satılması durumunda, önceki üç ay içerisinde



İSPORFOY YÖNETİMİ A.Ş.

	hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması halinde tekrar değerleme raporu hazırlanmayacaktır. Portföye alınacak ve portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespiti Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca yapılır.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fon'a ilişkin giderler fon portföyünden karşılanır; yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548'ünden (yüz binde beş virgül kırksekiz+BSMV [yıllık yaklaşık %2 (yüzde iki+BSMV) 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, ç. Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, ç. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim, komisyon ve ücretler, d. Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, e. Finansman giderleri, komisyon, masraf, kur farkları, f. Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar, noter ücretleri ve yapılan diğer masraflar, g. Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, h. Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ı. Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti, i. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masrafları, j. Her türlü zorunluluk ve ihtiyari sigorta primleri, DASK ücretleri, k. Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin değerleme, hukuki, mali, vergisel vb.



[Handwritten signature]
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücretleri ve fatura basım ücretleri, l. Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider, masraf, harç ve noter ücretleri, m. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış, reklam, promosyon, organizasyon, tanıtım, ilan, basım, yayım ve dağıtım giderleri, n. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, gayrimenkul sahipliği süresince gayrimenkul ile ilgili oluşabilecek diğer harcamalar/masraflar, o. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, ö. Kullanılan finansmanlar için ödenen kar payları, p. E-vergi, E-defter, E-fatura ve E-arşiv ile ilgili ödenen her türlü harç ve masraf, r. Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ve gecikme faizi ödemeleri, portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar, s. KAP giderleri, tüzel kişi kimlik kodu (LEI) giderleri, ş. Fon'un kira sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracılara karşı başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık ve yargılama/icra takibi giderleri, t. 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 paylarının alım ve satımı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Fon katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Kanun'un 13'üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur. Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.



[Handwritten signature]
SERMAYE PİYASASI KURULU A.Ş.

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.

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.

Fon'a katılımın veya katılma payının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alınması



[Handwritten signature]
S. PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar

Fon tarafından katılma payı satışı, nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İhraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 10 günlük süre 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 gerçekleştirilecek ve aynı gün Fon katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılacaktır. Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına İş Portföy Para Piyasası Fonu'nda nemalandırılmak suretiyle katılma payı alımında kullanılır.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve değerlendirme raporlarının hazırlanması azami 10 günlük talep toplama süresi içinde tamamlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların ya da Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri



İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu kütüğüne Fon adına tescilli/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününe kadar tamamlanır ve Fon katılma payları talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş günü yatırımcı hesaplarına aktarılır.

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir.

Talep toplama dönemi sonrası dönemde;

16 Aralık - 15 Haziran döneminde alınan Nakit Karşılığı Alım Talimatları; 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satım esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

16 Haziran - 15 Aralık döneminde alınan Nakit Karşılığı Alım Talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satım esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleştirme tarihi de bu tarihi takip eden iş günü olacaktır.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilebilir.

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.

Alım Talimatlarının Kurucuya İletilme Dönemi	16 Aralık - 15 Haziran	16 Haziran - 15 Aralık
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Haziran günü	15 Aralık günü
Alım Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü
Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü


İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Fon katılma payı alımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de tatil gününe denk gelirse, bu tarihi takip eden iş günü esas alınacaktır.

Fona katılımın aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda ise, talepler alım talimatlarının kurucuya iletilme dönemi içerisinde alınır. Talep iletilme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescilli/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir

16 Aralık - 15 Haziran döneminde alınan Nakit Karşılığı Satım Talimatları; 15 Aralık günü hesaplanan ve takip eden iş günü açıklanan alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

16 Haziran - 15 Aralık döneminde alınan Nakit Karşılığı Satım Talimatları; izleyen yılın 15 Haziran günü hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen alım satımına esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.

Fon katılma payı alım/satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de tatil gününe denk gelirse, bu tarihi takip eden iş günü esas alınacaktır.

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

Satım Talimatlarının Kurucuya İletilme Dönemi	16 Aralık - 15 Haziran	16 Haziran - 15 Aralık
Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Hesaplanma Tarihi	15 Aralık günü	Sonraki yılın 15 Haziran günü



İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Satış Talimatlarına Esas Fiyatın Açıklanma Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	Sonraki yılın 15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü
Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi	15 Aralık gününü takip eden 1. iş günü	Sonraki yılın 15 Haziran gününü takip eden 1. iş günü

Fon katılma payı satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi de tatil gününe denk gelirse, bu tarihi takip eden iş günü esas alınacaktır.

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 değerinin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle, en son hesaplanan Fon toplam değerinin %20'sini aşan kısma denk gelen miktardaki satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Karşılanamayan talepler ise bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınacaktır.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır.

Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, iade edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden yapılır.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep ileme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Fon katılma payı satışı karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen satış talimatı gerçekleştirme tarihinden 1 ay içerisinde Satış Talimatlarına Esas Fiyat üzerinden yapılır.



[Handwritten signature]
İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir: Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, 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 devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, Kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için Kurucunun onayının alınması zorunludur. Katılma paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmesi ve Borsa İstanbul'da nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir. Katılma paylarının, mevcut veya yeni nitelikli yatırımcılar arası devirleri günlük olarak bilgi amaçlı olarak açıklanan referans fon birim pay değeri de dâhil olmak üzere açıklanacak ilk fon birim pay değeri üzerinden yapılacaktır.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından 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 Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.isportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	Fon dağıtılabılır kar olması halinde ve yatırım komitesinin kar dağıtımına ilişkin karar alması durumunda her ay sonunu takip eden 5 iş günü içerisinde kar dağıtımı yapılabilir. Yatırım Komitesi kararında, kar dağıtımının hangi tarihlerde ve nasıl yapılacağı belirlenir. Belirlenen tarihler ve esaslar yeniden karar almak suretiyle değiştirebilir.



[Signature]
İSPOR FÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	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 (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	Fondan karşılanan, yönetim ücreti dahil, bu maddede belirtilen tüm giderlerin toplamının üst sınırı yıllık %10'dur. Tahsil edilmeyeceği için, performans ücreti bu sınırlamaya dahil değildir. Hesap döneminin 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. 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 toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde 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 değerleri 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)



Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

: Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder.

Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler:

Şirketin risk yönetimi birimi Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Risk yönetimi birimi, hazırlanan günlük ve haftalık raporlara ek olarak, Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Risk Komitesi ile aylık olarak toplanmaktadır.

Risklerin Ölçümü ve Kontrolü:

Tanımlanan risk türlerinden kontrolüne yönelik limit belirlenenlere aşağıda yer verilmiştir:

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.

: Fon kurucunun Kurulun uygun görüşünü aldıktan sonra altı ay sonrası için feshi ihbar etmesi durumunda sona erer. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak

İS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

	tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluşukça fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli izin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
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.

İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



İlkay Güneş
Yönetim Kurulu Üyesi

Burak Sezeran
Yönetim Kurulu Üyesi