

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 12.12.2024 tarih ve 63/1901 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.

Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- 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	
Unvanı:	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 06.03.2015 No: PYS.PY.10/1121
Adresi:	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, Balkan Caddesi No:47/6 Casper Plaza 34771 Ümraniye/İstanbul www.fibaportfoy.com.tr
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	
Unvanı:	QNB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 08.06.2014 No:21/686
Adresi:	Esentepe Mah. Kristal Kule Binası No: 215 No:6-7 Şişli/İstanbul www.qnbfi.com.tr

FİBA PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Fatih Sultan Mehmet Mah. Balkan
Caddesi No:47/6 Casper Plaza Ümraniye
İstanbul 34771
www.fibaportfoy.com.tr



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarihi ve sayısı	Tarih:..... Sayı:.....
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 24/09/2024 tarih ve 33 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım Kurucu Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. ve Fibabanka A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> Mehmet GÜLEŞCİ Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı bölümde Master yapmıştır. 1984-1996 yılları arasında Ernst&Young firmasının İstanbul ve Boston ofislerinde çalışmış, Türkiye'den ve ABD Massachusetts'den CPA belgeleri almıştır. Sorumlu ortak olarak çalışırken 1997 yılı başında Finansbank'a Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış ve 2009 yılı sonuna kadar Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi olarak çalışmıştır. Fiba Grubu'nda Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği görevlerinin yanı sıra, grubun yurt dışı ve yurt içi finans ve finans dışı yatırımlarının yönetim kurullarında yer almaktadır. Fiba Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Yatırım A.Ş.'de 2015 yılından beri Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. Fiba Gayrimenkul, güçlü marka değeri olan, yaratıcı konseptte sahip, yüksek kalite standardında, müşteri memnuniyetinin en üst seviyede sağlandığı anahtar teslim gayrimenkul projeleri geliştirmek üzere 2000 yılında kurulmuştur. Şirket ortakları Fina Holding A.Ş., Fiba Faktoring A.Ş., Fiba Holding A.Ş. ve Fiba Alışveriş Merkezleri Geliştirme İnşaat Pazarlama Ticaret A.Ş.'dir. Fiba Gayrimenkul'ün ilk projesi olan "Fibulife Çekmeköy Rahat Yaşam Evleri" 2006 yılında, ikinci projesi "Manolya Evleri" Haziran 2008'de tamamlanmıştır. Bunun yanı sıra; Yüksel İnşaat A.Ş. ile %50-%50 ortaklıkla



kurulan Fiba Yüksel Uluslararası Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin, 2006 yılında İstanbul Beykoz'da yatırımına başladığı "Çubuklu Vadi" projesinin satışları tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.

2. Genel Müdür

Hakan Basri AVCI

Üniversite öğrenimini ABD Yale Üniversitesi'nde 1993 yılında Ekonomi dalında, yüksek lisans öğrenimini ise yine aynı ülkedeki Stanford Üniversitesi'nde 1998 yılında MBA dalında tamamlamıştır. çalışma hayatına 1993 yılında Koçbank bünyesinde başlamıştır. 1998-1999 yıllarında ABD'de Valuevest Management şirketinde EMEA bölgesi analisti olarak görev yapan Avcı, 2000-2003 arası Global Menkul Değerler bünyesinde araştırma bölümünde Stratejist, 2003-2005 arasında ise Raymond James Türkiye araştırma bölümünde bankacılık analisti ve bölüm ekyöneticisi olarak çalışmıştır. 2005-2008 yılları arasında yine Raymond James Türkiye'de portföy yönetimi direktörü olarak görev yapmıştır. 2008-2013 yılları arasında çeşitli yatırım kuruluşlarında yöneticilik pozisyonlarında bulunduktan sonra 2013 yılında Fiba banka A.Ş.'ye katılmıştır.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Mehmet Akif ÇELENK

Üniversite öğrenimini: 2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü ve Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinde 2012 yıllarında tamamlamış olup, çalışma hayatına 2011 yılında Gayrimenkul Değerler Uzmanı olarak başlamıştır.

2023 - Devam: Fiba Portföy Yönetimi A.Ş./Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2019 - 2023 Gayrimenkul ve Teknoloji Geliştirme Merkezi (GATEGEM) / Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı

2015 - 2019 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş./ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2011 - 2015 GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(TOKİ iştirakidir), Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



	Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kan.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kan.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 inancılı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliği) 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 saklanması, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam 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.

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

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü ilan edilir. Kurucunun resmi internet sitesi olan www.fibaportfoy.com.tr adresinde ilan edilir. Bunun dışında mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.



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

Fon katılma paylarının ihracı veya fona iadesi Yatırım Komitesi onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının ihracı veya 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 hazırlanır. 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 kısımlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Fon'un gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere, Kurucu nezdinde gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür, Kurulum lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanının bulunduğu 5 kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi, en az 2'si Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu üyelerden olmak kaydıyla asgari olarak üç üyenin katılımıyla toplanır ve toplanıya katılanların oybirliği ile karar alır.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşu ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan şirketin bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

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



İHA PORTFÖY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No: 12.5.2020/10000000000000000000
Mühür: 12.5.2020/10000000000000000000

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.fibaportfoy.com.tr 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.

