GYF._____/_____

NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. D VİZYON GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 19/08/2021 tarih ve 49/1259 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.

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. D Vizyon Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 23.06.2022 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:	**Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.**
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyeti Yetki Belgesi Tarih: 17.10.2023 No: PYŞ/PY.55-YD.27/542-1061
Adresi:	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer İstanbul www.nurolportfoy.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	
Ünvanı:	**Nurol Yatırım Bankası A.Ş.**
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 22.02.2024 No: 12/281
Adresi:	Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat:15/1502 34485 Maslak Sarıyer, İstanbul www.nurolbank.com.tr

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	31.08.2021 tarih ve 10398 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	05.07.2021 tarih ve 39 sayılı karar

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 40 (kırk) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen haller saklı kalmak üzere sadece Fon'un süresi sonunda Fon'a iade edilebilecektir.
Yatırım komitesi üyeleri	***1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi*** ***Semih KAYAALP*** ***Yönetim Kurulu Üyesi*** 1975 İstanbul doğumlu olup 1996 İTÜ İnşaat Mühendisliği lisans 1999 San Francisco State Üniversitesi Yüksek Lisans mezunudur. 2002 yılından itibaren Nurol İnşaat, Nurol GYO bünyesinde yönetim kurulu ve icra kurulu üyesi olarak çalışmış olup 2022 Ekim ayı itibariyle Nurol Portföy Yönetim Kurulu üyesidir. ***2. Genel Müdür*** ***Ercan GÜNER*** 1992 yılında İTÜ Gemi İnşaatı Mühendisliği bölümünden mezun olup, 2002'de Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Sermaye Piyasaları ve Borsa Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Halen Marmara Üniversite'nde Bankacılık doktora programını tez aşamasında sürdürmektedir. 1992 yılında Yapı Kredi Yatırım'da Yatırım Uzmanı olarak başladığı finans kariyerine, 1999-2004 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım'da Fon Yöneticisi olarak devam ettikten sonra dört yıl süreyle reel sektörde CFO olarak görev yapmıştır. 2008-13 yıllarında HSBC Portföy Hisse Senedi ve Alternatif Fonlar Grup Müdürlüğü yapmış, bu dönemde bir süre için HSBC Global Asset Management Emerging Markets-Londra ekibinde görev almıştır. 2014 yılından itibaren Genel Müdürlüğünü yaptığı Fokus Portföy'ün 2019'da

	Strateji Portföy ile birleşmesi sonrasında aynı kurumda 2021 yılına kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2021 yılında Hedef Portföy'de başladığı Genel Müdürlük görevini Mart 2024'e kadar sürdürmüştür. 2024 Nisan ayı itibariyle Nurol Portföy'ün Genel Müdürlüğünü üstlenmiştir. ***3) Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı – Halit Erhan OKUTAN*** **Gayrimenkul Değerleme Lisans Numarası ve Tarihi: 405028 / 15.02.2016** Gaziantep Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. İş hayatına Uğur İnşaat A.Ş.'de mühendis olarak başlamış, 2006 yılında Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de değerleme uzmanı olarak çalışmıştır. Ağustos/2007-Temmuz/2008 döneminde Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Kuveyttürk Bankası iştiraki) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Ağustos/2008-Temmuz/2011 döneminde Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Ağustos/2011-Mayıs /2016 döneminde SEAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Mayıs/20016-Aralık /2020 döneminde GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki) Değerleme Birim Müdürü ve Sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır. Nisan 2022/Ocak2023 Aluminance Alüminyum San. Tic. A.Ş. de satış müdürü olarak görev almıştır. Ayrıca GYO ve değerleme firmalarına danışmanlık, denetim ve iş geliştirme konularında dışardan hizmet vermiştir. 2024 yılının Mart ayı itibariyle Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Fon Yönetimi'nde Müdür olarak görev almaktadır. **4. Yatırımcı- Dilek TATAR** 1978 Viyana doğumlu Dilek TATAR, İstanbul Üniversitesi Eğitim Fakültesi Fransızca bölümü mezunudur. 2000 yılından bu yana yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul edinimleri ve yatırımları konusunda danışmanlık yaptı. 2006 yılında D Vizyon Dış Ticaret ve Danışmanlık Limited Şirketini kurmuş

	ve halen gayrimenkul sektöründe faaliyetlerine devam etmektedir. Bu alanda proje pazarlama, yatırım danışmanlığı, doğru gayrimenkul edinimi, gayrimenkul satışı konularında hizmet vermektedir. Çoğunlukla Uzakdoğu olmak üzere, Kuzey Afrika, Avrupa ülkeleri ve diğer ülke vatandaşlarına Türkiye'de gayrimenkul yatırımları konusunda hizmet sağlamaktadır. Dilek TATAR, İngilizce ve Fransızca bilmektedir. 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 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

Katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her ayın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır. Her ayın son işgünü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, her ayın son işgünü hesaplanan fiyatla, Yatırım Komitesi'nin onayının alınması şartıyla takip eden ayın ilk işgünü gerçekleştirilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilebilecektir.

Katılma payları, Erken Dağıtım hariç olmak üzere, sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebileceğinden yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacak olup, ayrıca satım talimatı verilmesine gerek yoktur. Katılma paylarının bedelleri Fon İhraç Belgesi'nde belirtilen hususlar çerçevesinde yatırımcılara ödenir. Erken dağıtım ve/veya nitelikli yatırımcılar arasında pay devrine ilişkin hususlara ihraç sözleşmesinde ayrıca verilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilebilecektir.

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

Katılma paylarının ihracı ve fon süresi sonunda fona iade edilmesi şartıyla katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla ayni olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. 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 suretiyle ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer,

hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme 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.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile Dilek Tatar'dan oluşan toplam 4 (dört) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım Komitesi, en az 2'si Kurucu tarafından Tebliğ uyarınca zorunlu olarak atanan daimi üyelerden olmak kaydıyla en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım Komitesi, Dilek Tatar'ın olumlu oyu bulunmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, Dilek Tatar'ın olumlu yöndeki oyu üstün kabul edilir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

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

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

İhraççı
Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Yeliz ŞABANOĞLU	***Mehmet Murat İMAN***
Mali İşler Müdürü	***Genel Müdür Yardımcısı***