

**OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU  
OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI  
OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 04.12.2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 872744-0 sicil numarası altında kaydedilerek 04.12.2024 tarih ve 11221 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 12.12.2024 tarih ve 63/1887 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.

Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, 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**

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                            |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                        |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br><b>Tarih: 16.09.2021</b><br><b>No: PYŞ/PY.13-YD.21/31-1308</b>                                                  |
| Adresi:                                                                  | Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park Sitesi 7B Blok Apt. No: 7 C / 86 Sarıyer / İSTANBUL                                                                                             |
| Yönetim Kurulu Üyeleri:                                                  | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                            |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | <b>Tarih: 24.07.2014</b><br><b>No: 23/762</b>                                                                                                                                                            |
| Adresi:                                                                  | Reşitpaşa Mah. Borsa İstanbul Cad. No:4 / 34457 Sarıyer - İSTANBUL                                                                                                                                       |

**OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Ayazağa Mah. Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sitesi  
7B Blok Apt. No: 7C / 86 Sarıyer-İST. Tel: 0212 319 14 00  
Fax: 0212 319 14 01 Mersis No: 0649 0510 3340 0014  
MKEK Sicil No: 40620711 Maslak V.D. 649 051 0134



## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                            | İçtüzük tescil tarihi: 04/12/2024<br>Tescile ilişkin 04/12/2024 tarih ve 11221 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 20/09/2024 tarih ve 2024/27 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 dağıtımı; Kurucu Oyak Portföy Yönetimi A.Ş. ve katılma paylarının alım satımına aracılık yapacak olan yatırım kuruluşu Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Süresiz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br><b>Baran ÇELİK</b> (Yönetim Kurulu Başkanı)<br><b>2. Genel Müdür</b><br><b>Murat NERMİN</b><br><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</b><br><b>Ömür TEZCAN</b><br><br>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi                                                                                                                                                              | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca 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 düzeltilme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklığın 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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 Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon'un pay alım satımlarına esas birim pay değeri yılda 2 kere olmak üzere, her altı aylık dönem sonu itibarıyla ve dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde hesaplanacak ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat son tarihli fiyat raporunda yer alan fon toplam değerine göre tespit edilecektir.

Ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı alımlarının Fon yararına olacağı durumlarda, Yatırım Komitesinin alacağı karar ile her yılın Haziran ve Aralık aylarının son iş günleri dışında da fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.

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

Fon'a ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon birim pay değeri Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.oyakportfoy.com.tr](http://www.oyakportfoy.com.tr) adresinde ilan edilir.

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



Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

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. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

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

Şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan ([www.oyakportfoy.com.tr](http://www.oyakportfoy.com.tr)) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| OYAK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.<br>Ayazağ. M. Kemerburgaz Cd. Vadi İstanbul Park Sitesi<br>78 Blok Kat. No: 7C / 86 Sarıyer-İST. Tel: 0 212 319 14 00<br>Fax: 0 212 319 14 02 Mersis No: 0649 0510 1310 0014<br>MKEK Sicil No: 40620711 Maslak V.D. 649 051 0134 |                      |
| Murat NERMİN                                                                                                                                                                                                                                                | Naim ZORLU           |
| Genel Müdür                                                                                                                                                                                                                                                 | Yönetim Kurulu Üyesi |

