

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

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 06.02.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 282718-5 sicil numarası altında kaydedilerek 11.02.2025 tarih ve 11269 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 12/02/2026 tarih ve 8/298 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. Beşinci 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><i>Kurucu ve Yönetici'nin;</i></b>                                    |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                       |
| Yetki Belgesi:                                                           | Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetlerine İlişkin Yetki Belgesi<br>Tarih: 17.10.2023<br>No: PYŞ/PY.55-YD.27/542-1061                                                                   |
| Adresi:                                                                  | Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi<br>No: 255 İç Kapı No: 1602 Sarıyer / İSTANBUL<br><a href="http://www.nurolportfoy.com.tr">www.nurolportfoy.com.tr</a>                                     |
| 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><i>Portföy Saklayıcısı'nın;</i></b>                                   |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>Nurol Yatırım Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                                        |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | Tarih: 22.02.2024<br>No: 12/281                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat: 15 İç Kapı No: 1502 34398 Maslak Sarıyer/İSTANBUL <a href="http://www.nurolbank.com.tr">www.nurolbank.com.tr</a>                                     |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                            | Tescil tarihi: 06.02.2025<br>TTSG tarihi: 11.02.2025 tarih<br>TTSG sayısı: 11269                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 01.12.2025 tarih ve 629 sayılı Yönetim Kurulu Kararı.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu ve Yönetici)<br>Nurol Yatırım Bankası A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Fon'un süresi tasfiye dönemi dâhil 12 (on iki) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.<br>Fon katılma payları, Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen haller saklı kalmak üzere sadece Fon'un süresi sonunda Fon'a iade edilebilecektir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br><br><b>Semih KAYAALP</b><br><b>Yönetim Kurulu Üyesi</b><br>1975 İstanbul doğumlu olup, lisans eğitimini İTÜ İnşaat Mühendisliği'nde 1996 yılında; yüksek lisans eğitimini ise San Francisco Eyalet Üniversitesi'nde 1999 yılında tamamlamıştır. 2002 yılından itibaren Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. ve Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde yönetim kurulu ve icra kurulu üyesi olarak çalışmış olup, 2022 Ekim ayından itibaren Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'de (Nurol Portföy) yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.<br><br><b>2. Genel Müdür</b><br><b>Ercan GÜNER</b><br>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.<br>1992 yılında Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım uzmanı olarak başladığı finans kariyerine, 1999-2004 yılları arasında aynı şirkette fon yöneticisi olarak devam ettikten sonra dört yıl süreyle reel sektörde finansal işlerden |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>sorumlu üst düzey yönetici olarak görev yapmıştır. 2008-2013 yıllarında HSBC Portföy Yönetimi A.Ş.'de 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 Yönetimi A.Ş.'nin 2019'da Strateji Portföy Yönetimi A.Ş. ile birleşmesi sonrasında aynı kurumda 2021 yılına kadar yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2021 yılında Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.'de başladığı genel müdürlük görevini Mart 2024'e kadar sürdürmüştür. Nisan 2024'den itibaren Nurol Portföy'de genel müdür olarak görev yapmaktadır.</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı – Oğuz KÖSEBAY</b><br/> <b>Gayrimenkul Değerleme Lisans Numarası ve Tarihi: 404853 / 30.05.2015</b><br/> 1996 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği'nden mezun olan Oğuz Kösebay, Tekfen Grubu şirketlerinde inşaat, gayrimenkul geliştirme ve yatırım süreçlerinde çeşitli görevlerde yer aldıktan sonra, 2011 yılında Omurga Gayrimenkul Yatırım ve 2015 yılından itibaren de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de değerlendirme uzmanı, genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur.<br/> Değerleme Uzmanlığı Lisansı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı'na ve Profesyonel Koç olarak EIA Practitioner unvanına sahip olan Oğuz Kösebay, Şubat 2026'da itibaren Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Fonları Direktörü olarak göreve başlamıştır.</p> <p>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.</p> |
| 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 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.

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 Fon'dan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, Fon'a katılma ve Fon'dan 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 Fon'un tasfiye şekline Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Katılma paylarının satışı Kurucu ve Kurucu ile katılma payı alım satımına aracılık sözleşmesi imzalayan dağıtıcı kuruluş tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

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

Fon ihraç sözleşmesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" bölümündeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma paylarının Fon süresi sonunda Fon'a iade edilmesi esas olup, katılma payı alımına konu Fon birim pay fiyatları her ayın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır.

Fon'un, katılma paylarının alım-satımı, talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

#### **5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fon'a İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Katılma paylarının satışı aynı olarak gerçekleştirilebilir. Ayrıca tasfiye döneminde katılma paylarının Fon'a iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.

Fon katılma paylarının satışının ve Fon'a 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**

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 değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile katılma payı sahiplerinin çoğunluğu tarafından belirlenen 1 üyenin yer aldığı 4 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. Tebliğ kapsamında zorunlu olarak atanan söz konusu üyeler daimi üyeler olarak adlandırılır. Yatırım komitesi, en az iki daimi üye ve katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üyenin katılımıyla toplanır ve kararlar oy çokluğu ile ve her halükarda katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üyenin olumlu oyuyla alınır. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve Fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

#### **7. Fon'un 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.

#### **8. 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.nurolportfoy.com.tr](http://www.nurolportfoy.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

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Proje Gayrimenkul Yatırım  
Fonu'nun Kurucusu Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Yeliz ŞABANOĞLU  
Mali İşler Müdürü

İlhan TİMUR  
Genel Müdür Yardımcısı