

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul)18.04.2025 tarih ve 24/692 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.

Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28/04/2023 No: PYŞ/PY.15-YD.24/171-433
Adresi:	Büyükdere Cad. Denizbank Genel Müdürlük Binası Torun Tower No:141 Kat:19, 34394 Esentepe, İstanbul'dur.
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:	DenizBank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	17.07.2014 tarih ve 22/729 sayılı Kurul kararı
Adresi:	Büyükdere Cad. No:141 34394 Esentepe-İSTANBUL'dur.

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil tarihi:20.12.2024 TTSG: 24 Aralık 2024/11235
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	30.12.2024 tarih ve 2024/159 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile	Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Denizbank A.Ş.



katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip ve gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Ahmet Mesut ERSOY 1995 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden lisans, 1999 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Yönetimi ve Organizasyon ve 2000 yılında Bahreyn Üniversitesi Executive Management konusunda Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Bankacılık kariyerine 1996 yılında Pamukbank'ta başlayan ERSOY, 2002 yılında DenizBank Finansal Hizmetler Grubu'na katılmış olup, 2002-2020 yılları arasında DenizBank Bahreyn Şube Müdürlüğü, DenizBank Moskova Genel Müdürlüğü ve DenizBank AG Genel Müdürlüğü görevlerini yürütmüş, 2020'den bugüne farklı projelerde görev almıştır. Özellikle 2007 -2011 yılları arasında DenizBank AG Genel Müdürlüğü'nde, 2011-2020 yıllarında Denizbank Genel Müdürlüğü'nde birçok muhtelif kamu ve özel gayrimenkul projelerinin finansmanında ve yapılanmasında görev almıştır. 2. Genel Müdür Haldun ALPERAT İş hayatına 1996 yılında Garanti Yatırım'da başlayan Alperat, sırasıyla Ekinciler Menkul Değerler, Caspian Securities, Ege Menkul Değerler, Raymond James Menkul Değerler'de Analist/Araştırma Uzmanı unvanlarıyla görev üstlenmiştir. 2003 yılında Ekspres Yatırım'da Araştırma Bölüm Müdürü olarak göreve başlamış; 2007 yılında Şirket Müdürü olarak atanmıştır. 2015-2018 yılları arasında Aksa Enerji A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi, 2016-2018 yılları arasında Acun Medya A.Ş.'de CFO, 2018- 2023 yılları arasında Simit Sarayı A.Ş.'de CFO görevlerini yürütmüştür. 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü olarak görevini sürdürmektedir. Haldun Alperat, Saint Joseph Lisesi'nin ardından Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi



	Makine Mühendisliği Bölümü'nden lisans, Wolverhampton University İşletme Bölümü'nden yüksek lisans derecesine sahiptir. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Semi SİLİKİ Kariyerine gayrimenkul değerlendirme kuruluşu Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de başlayan Semi SİLİKİ, 2010-2013 yılları arasında çok sayıda gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak faydalara ilişkin değerlendirme raporlarının hazırlanmasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yapmıştır. 2013-2015 yılları arasında Cushman & Wakefield'de yerli ve yabancı müşterilere ticari gayrimenkul konusunda danışmanlık vermiştir. 2015 yılında Ak Portföy Yönetimi A.Ş.'ye katılarak Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım fonunu kurmuştur. 2023 yılına kadar Ak Portföy Yönetimi A.Ş. birçok gayrimenkul yatırım fonu yönetmiştir. 2023 yılında Inveo Portföy Yönetimi A.Ş.'de, 2024 yılından itibaren de Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'de gayrimenkul yatırım fonları bölüm müdürü olarak görev almaktadır. İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeofizik Mühendisliği mezunu olan Semi SİLİKİ, SPK Gayrimenkul Değerleme lisansına ve TDUB Mesleki Tecrübe belgesine sahiptir. 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, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliği) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklardan katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da 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 katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD ve EURO üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL, USD ve EURO cinsinden açıklanır.

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir ve açıklanabilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com adresinde açıklanır.

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

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğin



18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Şu kadar ki; her hâlükârda katılma payının Fon'a iadesinin nakdi ve/veya aynı olarak yapılabilme alternatiflerinden hangisinin uygulanacağı ve iadeye ilişkin uygulama esasları Kurucu'nun alacağı yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir. Bu bakımdan katılma payının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilebilmesi Kurucu'nun onayına tabidir.

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.

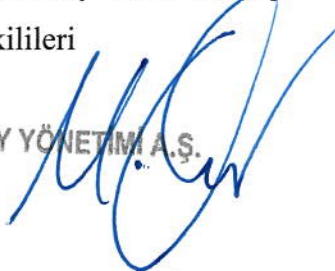
6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) 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'nun resmi internet sitesi olan www.denizportfoy.com 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	
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Temsilcisi olan kurucu Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	
Yetkilisi/Yetkilileri	
 Semi Siliki Gayrimenkul Yatırım Fonları Müdürü	 Murat Özkan Genel Müdür Yardımcısı

