

**AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 12/08/2024 tarih ve E-12233903-315.01.01-58377 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.

Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 09/01/2025 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:	Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 12.02.2015 No: PYŞ/PY.7/1087
Adresi	Büyükdere Cad. Kempinski Residence Astoria B Kule No:127 K:9 Esentepe, Şişli, İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı’nın	
Ünvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17/07/2014 No: 22/709
Adresi	İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 Levent Beşiktaş-İstanbul

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	7/8/2024 tarih ve 11138 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	30/5/2024 tarih ve 2024/051 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.

edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Riccardo LAURA Azimut Group Risk Başkanı (Temmuz 2020 – Halen) Azimut Holding grubu bünyesinde farklı şirketlerde risk yönetimi fonksiyonunun başında yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarıyla ilgili olarak, Infrastrutture per la Crescita – ESG (IPC) ünvanlı Gayrimenkul Yatırım Fonu için Değerleme Başkanı olarak görev yapmaktadır. Bu rol çerçevesinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu toplantılarına düzenli olarak katılmak olup Risk Yönetimi fonksiyonu kapsamında teknik değerlendirme ve stratejik danışmanlık desteği sağlamaktadır. • Infrastrutture per la Crescita – ESG (IPC) Gayrimenkul Fonu: Fonun taşınmaz portföyü için periyodik değerlemelerin yürütülmesi, dış değerlendirme firmalarının koordinasyonu ve RICS/INREV standartlarına uyumun sağlanması konularında aktif görev almaktadır. • Yatırım Komitesi Katılımı: Gayrimenkul fonlarının yatırım komitelerinde daimi üye olarak yer alarak, yeni taşınmaz yatırımları, proje geliştirme, finansman yapıları, fon portföyünün yeniden yapılandırılması ve portföy stratejilerinde aktif karar süreçlerine katılım sağlamaktadır. • Fon Stratejisi Geliştirme: ESG odaklı projelerde yer seçimi, yatırım fizibilite değerlendirmesi ve sürdürülebilirlik risk analizlerinin yürütülmesi süreçlerinde aktif olarak yer almaktadır. • Raporlama: GYF'lere özel performans ve risk göstergelerine dair periyodik raporlamaların hazırlanması süreçlerinde aktif olarak görev yürütmektedir. 2. Genel Müdür: Murat SALAR Ankara Tevfik Fikret Lisesi'nden 1989 yılında, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 1994 yılında mezun olmuştur. İş

hayatına, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. İstanbul ofisi'nde denetçi olarak başlamıştır. 1996 yılında AG Anadolu Grubu Holding A.Ş.'ye (Anadolu Grubu) geçen Salar, 2010 yılına kadar grup içinde değişik yönetici pozisyonlarında görev yapmıştır. Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Alternatif Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketlerinde genel müdür yardımcısı, genel müdür ve yönetim kurulu üyesi olarak çalışmıştır. 2010 yılı başında Anadolu Grubu'ndan ayrılarak Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.'ye kurucu ortak ve yönetim kurulu üyesi olarak katılarak girişimci olmuş, anılan şirketin yeniden yapılanması ve büyümesinde aktif rol almıştır. 2011 yılında daha sonra adı Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilen Osmanlı Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde kurulan 11 yatırım fonunun kuruluş işlemleri satış ağlarının kurulması ve yönetilmesi gibi süreçleri yürütmüştür. Daha sonra Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş., merkezi İtalya Milano'da bulunan ve 14 ayrı ülkenin sermaye piyasalarında faaliyet gösteren Azimut Holding A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satın alma ve daha sonra Türkiye'deki aynı grubun şirketlerinin birleşmesi süreçlerinde de aktif görev almıştır. Murat SALAR, hisse senetlerini Azimut Holding A.Ş.'ye devrettikten sonra halihazırda Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulu üyesi ve genel müdür olarak görevini sürdürmektedir.

3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı:

Mehmet Akif Çelenk

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

(Lisans Tarihi ve No: 15.08.2014-402974)

Eğitim Bilgisi

Harita Mühendisliği (Yıldız Teknik Üniversitesi - 2011)

İşletme (Anadolu Üniversitesi - 2012)

Mesleki Tecrübe Bilgisi

2024 – Devam ; Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2021 – Devam ; Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2015 – 2020 ; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

	2011 – 2015 ; Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştirakidir) / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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 Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Katılma Payı alımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri (Alım Esas Fiyat) her yıl 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık günlerinde hesaplanır, takip eden onuncu iş günü açıklanır. Katılma Payı satımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri (Satım Esas Fiyat)

her yıl 15 Şubat ve 15 Ağustos günlerinde hesaplanır, takip eden onuncu iş günü açıklanır. Alım ve satıma esas teşkil edecek fon birim pay değerleri yatırımcılara elektronik posta ile bildirilir. Bu tarihlerin tatil gününe denk gelmesi durumunda katılma payı alım satımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri takip eden ilk iş günü hesaplanır, bir sonraki gün açıklanır ve yatırımcılara elektronik posta ile bildirilir. Bildirimler aksi kararlaştırılmadıkça elektronik posta yolu ile yapılır. Yazılı bildirim talep eden yatırımcılar için bildirimler posta yoluyla yapılabilir.

Ayrıca, alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek yeni gayrimenkul yatırımlarında, Fon toplam değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde vb. gibi durumlarda Yatırım Komitesinin ön onayını almak suretiyle Yönetim Kurulu kararıyla Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmesine karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip eden iş gününde açıklanır.

Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.

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

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime (4.Madde) uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un 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

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan 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 hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a 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 kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım komitesi tüm üyelerin katılımıyla toplanır ve oybirliği ile karar alır.

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

İhtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.azimutportfoy.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.

13.8.2025

İhraççı

Azimut Portföy Yönetimi A.Ş.

Yetkilisi/Yetkilileri

Abdullah Selim KUNT
Genel Müdür Yardımcısı
Yönetim Kurulu Üyesi

Abdi Atilla VARDAR
Raporlama ve Kontrol Müdürü