

**FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU FONMAP  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU’NA BAĞLI  
FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 16.04.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 457286-5 sicil numarası altında kaydedilerek 21.04.2025 tarih ve 11316 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18.08.2025 tarih ve E-12233903-315.01.01-76836 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.

Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci 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>Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                      |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı<br/>Faaliyet Yetki Belgesi</b><br><b>Tarih: 28/05/2025</b><br><b>No: PYŞ/PY.65 YD.36/1279-809</b>                                                        |
| Adresi:                                                                  | Ayazağa Mah. Mimar Sinan Sk. Seba Office No:<br>21D İç Kapı No: 70 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><i>Portföy Saklayıcısı'nın</i></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: 23/792</b>                                                                                                                                                            |

|         |                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Adresi: | Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi,<br>No:4 Sarıyer 34467 İstanbul |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                            | Tescil tarihi:16/04/2025<br>21/04/2025 tarih ve 11316 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | 08/08/2025 tarihli ve 2025/56 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 | Fonmap Portföy Yönetimi A.Ş.(Kurucu)<br>RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Süresizdir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b></p> <p><b>Dr. Mehmet Emre ÇAMLİBEL</b></p> <p>İnşaat mühendisliği diplomasını Yıldız Teknik Üniversitesinden alıp yüksek lisansını ABD Boston'daki Massachusetts Institute of Technology'de tamamlayan Emre ÇAMLİBEL'in; Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde, enerji verimliliği ve tasarrufu, enerji sistemleri, sürdürülebilirlik, karbon ticareti, finansmanı ve uygulamaları konularında doktora bulunmaktadır. Çalışma hayatına 1992 yılında STFA'da inşaat mühendisi olarak başlayan Emre Çamlıbel, daha sonra ABD Boston'da Kennedy&amp;Rossi Inc. ve Walsh Brothers Inc. şirketlerinde proje mühendisliği ve müdürlük yapmıştır. 1998'den itibaren Soyak İnşaat'ta Genel Müdür Asistanı olarak, ardından Soyak Holding'de Proje Geliştirme Koordinatörü olarak çalışmıştır. 2001 - 2008 yılları arasında ise Soyak Yapı'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ardından da 2016 yılı Ağustos ayına kadar Soyak Holding'de CEO olarak görev yapmıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışındaki birçok şirkette bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.</p> <p>Dr. M. Emre Çamlıbel, GYODER ve İNDER Yönetim Kurulu Üyesidir.</p> <p>Gayrimenkul sektörü başta olmak üzere proje yönetimi ve iş geliştirme alanlarında yurt içi ve</p> |

yurt dışında 20 yıldan fazla deneyim sahibidir.

Boğaziçi Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim görevlisi olup, MIT, Columbia, Berkeley ve UTSA'de misafir öğretim görevlisidir.

## **2. Genel Müdür**

### **Hakan ÜŞAR**

**Hakan Üşar**, Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2000 yılında mezun olmuştur. Ege Üniversitesi'nde yüksek lisansını tamamlamış, ayrıca İstanbul Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi lisans programını bitirmiştir. BAUSEM BMI İstanbul Institute'ten MBA sertifikası almıştır. 2000-2006 yılları arasında büyük ölçekli inşaat imalat ve taahhüt şirketlerinde yönetici olarak çalışmıştır. 2007 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası GYO A.Ş.'de yönetici olarak başladıktan sonra şirketin halka arz sürecinde aracı kurum, SPK ve BİST başvuruları süreçlerinde koordinatör olarak görev almış, halka arz sonrasında sermaye piyasası faaliyetlerinin GYO tebliğine uygun olarak yürütülmesinde varlık yöneticisi görevini üstlenmiştir. DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin halka arzında görev almış ve halka açıldıktan sonra yatırımcı ilişkileri direktörü olarak çalışmıştır. 2025 yılında RePie Portföy Yönetimi A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım fonlarından sorumlu genel müdür yardımcılığını yürütmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Türev Araçlar, Değerleme Uzmanlığı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme lisanslarına sahiptir.

## **3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip yönetim kurulu üyesi**

**Mehmet Ali ERGİN (Yönetim Kurulu Başkan Vk. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Lisans: 03.03.2015- 403958)**

FONMAP Portföy Yönetimi A.Ş.'de kurucu, ortak ve yönetim kurulu başkan vekili olan Mehmet Ali ERGİN, Boğaziçi Üniversitesi İşletme ve Ekonomi Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İTÜ'de Yüksek Lisansını "Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Geliştirme Sektörüne Etkileri" konulu tez çalışması ile

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>tamamlamıştır. ERGİN, yatırım modeli geliştirme ve ekonometri alanındaki çalışmalarda uzmanlaşmıştır.</p> <p>Eğitim hayatı sırasında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin birçok farklı projede imzası bulunan Ergin, 310.000 m<sup>2</sup> ticari gayrimenkul, 600.000 m<sup>2</sup> konut ve 6 milyon m<sup>2</sup> arazi geliştirme projelerini yönetmiştir. Şu an 46 milyar TL büyüklüğünde 34 adet gayrimenkul yatırım fonu ve 40 adet girişim sermayesi fonunun da kurucusu ve yöneticisidir.</p> <p>Türkiye'nin muhtelif kentlerinde konut, perakende, konaklama ve sanayi kullanımlarına yönelik gayrimenkul yatırım projelerinde yatırım modellemesi, kaynak geliştirme, fizibilite ve finansal analiz danışmanlığı vermiştir.</p> <p>Mehmet Ali ERGİN halihazırda GYODER üyesidir. GYODER üyesi geliştiriciler ile farklı kullanım amaçlarına yönelik gayrimenkul yatırım projeleri geliştirilmesi konusunda da yatırım danışmanlığı vermektedir.</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 projeye 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 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 değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Fon'un yatırım stratejisine, 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 tasfiyesine ilişkin usul ve esaslara Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

İşbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10'uncu iş günü ilan edilecek ve en uygun haberleşme vasıtasıyla (KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçları) nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen Fon katılma payı iade talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10'uncu iş günü ilan edilecek ve en uygun haberleşme vasıtasıyla (KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve benzeri iletişim araçları) nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

Bunların dışında, mevzuattaki değerleme esaslarına uyulmak suretiyle, Fon referans birim pay değeri günlük olarak hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez. 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 Fon'a yeni giriş ve Fon'dan çıkış kabul edilebilecektir.

Fon katılma payları A ve B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu fon katılma

paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. İlk talep toplama dönemi içerisinde iletilen A grubu ve B grubu katılma payı alım talimatlarına ilişkin fiyat bilgilerine ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon katılma paylarının satışının ve Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Fon katılma paylarının satışının ve Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç Sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

#### **6. 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.

#### **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.fonmap.com](http://www.fonmap.com) 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.

FONMAP PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

Aslı DİKBAŞ

Direktör

Mehmet Ali ERGİN

Yönetim Kurulu Üyesi