

**KUVEYT TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU KUVEYT  
TÜRK PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 26.12.2024 tarih ve E-12233903-315.01.01-65125 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.

Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 22.12.2025 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**

| <b><i>Kurucu ve Yönetici’nin</i></b>                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                 |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesi</b><br>Tarih: 07/09/2015<br>No: PYŞ/PY.38- YD.16/1075                                                                                      |
| Adresi:                                                                  | Finanskent Mah. Finans Cad. Finans Merkezi Sitesi No: 22, İç Kapı No: 61, Ümraniye / 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: | Tarih: 15/05/2014<br>No: 15/467                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul                                                                                                                                 |

**2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler**

|                                                                                           |                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı |                                                                                                |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                       | Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 04.06.2024 tarih ve 2024/36 sayılı kararı |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve                     | Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.                 |

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fon'un süresi                                                                                                               | Süresiz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                    | <p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br/> <b>Hüseyin Cevdet Yılmaz – Yönetim Kurulu Başkanı</b><br/> Tecrübe: 25 Yıl<br/> 19.08.2002 - Devam, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı, Risk Kontrol ve Uyum Başkanı<br/> 2015- Devam , Kuveyt Türk Portföy Yönetim Kurulu Üyesi, Başkan Vekili, Başkan,<br/> 2014-2018 – Turkapital Holding BSC (Yönetim Kurulu Üyesi)- (Bahreyn 'de kurulu, Türkiye'ye özel sermaye ve gayrimenkul yatırımları yapan bir yatırım firmasıdır. Autoland, Neova, Sigorta, Kavea Gayrimenkul ve İskan Gayrimenkul gibi firmalarda yatırımlar yapmıştır.<br/> 2012-2015 -TBB Risk Merkezi YK Üyesi<br/> 08.09.2000-18.08.2002 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Teftiş Kurulu Başkanlığı, Müdür<br/> 1989-2000 Esbank, Teftiş Kurulu, Müdür</p> <p><b>2. Genel Müdür</b><br/> <b>Hamit Kütük</b><br/> 2019 – Devam Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür<br/> 2016 – 2019 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Aktif Pasif Yönetimi Müdürü<br/> 2010 - 2016 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Hazine Pazarlama Müdürü<br/> 2006 - 2010 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Döviz Piyasaları Müdürü<br/> 1997 - 2006 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Dealer</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</b><br/> <b>Fuat Bora Doğanay</b><br/> Kasım 2018 - Devam Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yrd,<br/> Ağustos 2016 – Kasım 2018 Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş. Pazarlama Müdürü<br/> Şubat 2014 – Ağustos 2016 Bizim Menkul Değerler A.Ş. Yönetmen,</p> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | Aralık 2005 – Ocak 2013 London Forfaiting Company Ltd. İstanbul Müdür,<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, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya 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.

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.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup, katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

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

Fon'un katılma payı alım satımına esas birim pay değeri, katılma payı satış başlangıç tarihinden itibaren yılda 4 kere (Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son günü) hesaplanacak, ilgili dönem sonunu takip eden 10. iş gününde Kurucunun [www.kuveytturkportfoy.com.tr](http://www.kuveytturkportfoy.com.tr) adresli internet sitesinde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara en uygun haberleşme vasıtasıyla (e-posta, telefon vb. iletişim araçları) yoluyla bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat, talebin iletilmesi sonrasındaki ilgili ilk fiyat raporuna göre tespit edilecektir.

Katılma paylarının satışı ve fona iadesi Türk Lirası'nın yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve yurtdışında yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilir.

Katılma payları A ve B olmak üzere iki grup halinde ihraç edilecektir. 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 ilan edilir. B Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD döviz alış kuru esas alınır. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir.

Katılma payı alım talimatları, işbu ihraç belgesinde belirtilen Fon satış başlangıç tarihinde nominal değer üzerinden gerçekleştirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet B grubu payın nominal fiyatı 1 USD, 1 adet A grubu payın nominal fiyatı ise bu tutara karşılık gelen TL üzerinden gerçekleştirilir.

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

#### **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 gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 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 Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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.

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.kuveytturkportfoy.com.tr](http://www.kuveytturkportfoy.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.

**Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.**

**Ramazan BAYRAM**  
**Direktör**

**Ahmet NALCI**  
**Direktör**