

**ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA
BAĞLI ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. SEMİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 24.11.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1051047 sicil numarası altında kaydedilerek 25.11.2025 tarih ve 11465 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde (TTSG) ilan edilen Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Semi Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 15.05.2026 tarih ve 31/916 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.

Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Semi 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 29.08.2025 No: GGSPYŞ/PY.19/1475
Adresi:	Orta Mah. Ordu Sok. A Blok No: 23A İç Kapı No: 48 Kartal/İSTANBUL
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.
<i>Portföy Saklayıcısı/ları'nın</i>	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 23/762

Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, 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	24.11.2025 25/11/2025-11465
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	20.01.2026 tarihli ve 2026-8 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	Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Yönetici) A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1) Erdem ÖZKAN – Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Geomatik Mühendisliği bölümü lisans eğitimini 2008 yılında tamamladıktan sonra meslek hayatına başlamıştır. 2008-2013 yılları arasında SPK lisansına sahip değerlendirme kuruluşu olan Yatırım Gayrimenkul Değerleme AŞ bünyesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır. 2013-2020 yılları arasında Garanti BBVA bünyesinde sırasıyla; - Garanti Mortgage – Konut Finansman Müdürlüğü Birimi – Gayrimenkul Değerleme Sorumlusu - Garanti Mortgage - Konut Finansman Müdürlüğü Birimi – Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu - Abacus Hizmet Birimi – Gayrimenkul Değerleme Birimi - Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu olarak görev almıştır. ÖZKAN, 2020-2021 yılları arasında yine Garanti BBVA iştirak şirketleri arasında yer alan Garanti BBVA Yatırım AŞ bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Fonları Gayrimenkul Geliştirme Yönetmeni olarak görev almıştır. Garanti BBVA kariyeri sonrası, 2022-2023 yılları arasında SPK lisansına sahip TALYA Gayrimenkul

	Değerleme AŞ’de doğrudan Yönetim Kurulu’na bağlı olarak Değerleme Birim Müdürü pozisyonunda, şirket üst yönetiminde görev almıştır. 01.04.2023 – 18.02.2026 tarihleri arasında Pardus Portföy Yönetimi A.Ş.’de gayrimenkul yatırım fonları müdürü ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. 01.03.2025 – 18.02.2026 tarihleri arasında A1 Capital Portföy Yönetimi A.Ş.’de yönetim kurulu üyesi olarak görev almıştır. 2025 yılı itibari ile Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi’dir. 18.02.2026 tarihi itibarıyla Bulls Portföy Yönetimi A.Ş.’de (Bulls PYŞ) yönetim kurulu üyesi ve hâlihazırda Bulls PYŞ’nin kurucusu ve yöneticisi olduğu Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun yatırım komitelerinde gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi olarak görev almaktadır. SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı statüsünde 5 yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi sahibidir. 2) Samet YILDIRIM – Genel Müdür Gazi Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği Bölümü’nde lisans eğitimini tamamlamıştır. İş hayatına 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu’nda uzman yardımcısı olarak başlayan Samet YILDIRIM 2022 yılında Sermaye Piyasası Kurulu’ndan uzman ünvanında ayrılarak 2022-2023 arasında Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de yatırımlar ve iş geliştirme müdürü, 2023-2024 arasında Pardus Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de genel müdür yardımcısı, 2024-2026 arasında ise aynı şirkette genel müdür olarak görev yapmıştır. 3) Ali CESUR – Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip Değerleme Uzmanı 1998 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü’nden mezun olmuştur.
--	---

	Gayrimenkul Değerleme sektöründeki iş deneyimleri; 06.04.2013-31.01.2015 Çınar Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş - Kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 09.02.2015- Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. , Nova Taşınmaz Değerleme A.Ş, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Area Gayrimenkul Değerleme A.Ş – Sözleşmeli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır. Gayrimenkul Değerleme sektörü dışındaki iş deneyimleri; 2007 Kapital Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı 2007-2008 Başkent Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Sorumlusu 2008-2009 Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Müşteri Temsilcisi 2009 Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı 2009-2010 Başkent Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Sorumlusu 2010 İnfö Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı 2010 – 2012 Polen Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı 2012 – 2013 Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Yatırım Uzmanı olarak görev almıştır. Halen şahıs şirketinde değerleme uzmanı olarak çalışmalarına devam etmektedir. 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 artırımını 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 değerlendirilmesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan 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 fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma paylarının alımına esas Fon birim pay fiyatı, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemler itibarıyla 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü Türk Lirası olarak Kurucu'nun internet sitesinde (www.asremportfoy.com) ilan edilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma paylarının iadesine esas birim pay fiyatı takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemler itibarıyla 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü Türk Lirası olarak Kurucu'nun internet sitesinde (www.asremportfoy.com) ilan edilecektir.

Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.asremportfoy.com adresinde açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.

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

Katılma payı ihracı veya Fon'a iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir. 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. 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'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.asremportfoy.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.

Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Süleyman VURAL

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Rıfat Emrah ERENCE

Kurucu Ortak / İmza Yetkilisi