

**ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GİRİŞİM SERMAYESİ ŞEMSIYE FONUNA BAĞLI ORAGON GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ
YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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.

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 08.07.2026 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:	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28.11.2023 No: GGSPYŞ/PY.11/1144
Adresi:	Ziya Gökalp Mahallesi Süleyman Demirel Bulvarı The Office Blok no:7/E İç kapı no:171 Başakşehir/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'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 Mh. Borsa İstanbul Cd. 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	İçtüzük Tescil Tarihi:30/01/2025 TTSG Tarihi:04/02/2025 TTSG Sayı:11264
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	2025 tarihli 2025/28 sayılı Kurucu 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 ünvanları	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurt içinde/yurt dışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Kaynak taahhüdü tutarı	75.000.000 TL
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 20 (yirmi) yıldır . Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Muharrem KARSLI İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Aynı fakültenin Para ve Banka Bölümü'nde yüksek lisansını tamamladı. 1965-1974 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş.'de müfettişlik yaptı. 1974-1985 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş.'de Menkul Kıymetler Departmanı'nda yöneticilik yaptı. 1985-1990 yılında İMKB'nin kurucu ilk başkanlığını yaptı. 1990 yılında kendi aracı kurumunu Altın Menkul Değerler A.Ş. kurdu ve 2001 yılında bu aracı kurumu Sanko Holding'e devretmiştir. 03.11.2002'de İstanbul milletvekili olarak seçildi. T. İş Bankası'nda görev yaptığı sırada Banka'nın iştiraki Tofaş Türk Otomobil Fabrikaları A.Ş.'de 5 yıl, Dışbank A.Ş.'de (Fortis Bank) 1,5 yıl Yönetim Kurulu Üyeliği, T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ile Takasbank'ta Murakıplık yaptı. 2002-2007 yılları arasında 2,5 yıl Türkiye Avrupa Birliği Karma Parlamento Komisyonu ve 2,5 yıl da NATO Parlamenter Asamblesi üyeliği yaptı. Mayıs 2010-Ağustos 2018 tarihleri arasında Ziraat Bankası Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yaptı 2. Genel Müdür Sebahattin Serkan Şinik

Temmuz 2002 – Kasım 2003 tarihleri arasında GSD Yatırım Bankası A.Ş.’de Pazarlama Analisti olarak görev yapmış; kredi ve sermaye piyasası işlemlerini yürütmüş ve departmanlar arası koordinasyonu sağlamıştır.

Ekim 2004 – Mart 2008 döneminde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’de KOBİ Kredileri Uzmanı/Yöneticisi olarak kredi analizi ve tahsis süreçlerini yönetmiş; 6.000’den fazla kredi başvurusunun değerlendirilmesini gerçekleştirmiştir.

Mart 2008 – Temmuz 2016 tarihleri arasında aynı bankada Mali Tahlil Yönetmeni olarak yüksek tutarlı kredi taleplerinin analizini yapmış; sektör raporları ve performans değerlendirmeleri hazırlamıştır.

Temmuz 2016 – Mart 2019 döneminde Proje Yöneticisi olarak inşaat projelerinin kredilendirme, denetim ve raporlama süreçlerini yürütmüş; komite, DIP onay ve sözleşme süreçlerini yönetmiştir.

Mart 2019 – Aralık 2021 tarihleri arasında Kıdemli KOBİ Bankacılığı Satış Yönetmeni olarak firma analizleri, kredi süreçleri ve portföy yönetiminden sorumlu olmuştur.

Ocak 2023 – Mayıs 2025 döneminde Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’de İç Kontrol ve Teftiş Yöneticisi olarak mevzuata uygunluk denetimleri ile fon harcamalarının kontrolünü gerçekleştirmiştir.

Haziran 2025 – Şubat 2026 tarihleri arasında Golden Global Portföy Yönetim A.Ş.’de Risk Yönetim Uzmanı olarak risk ölçümü, limit takibi, VaR hesaplamaları, stres testleri ve risk raporlaması faaliyetlerini yürütmüştür.

Şubat 2026 tarihi itibarıyla Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’de Genel Müdür olarak görevine başlamıştır.

Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey 3 Lisansı,Türev Araçlar Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansına sahiptir.

3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel

	Mehmet Emin ORAN 3.05.1958 Şanlıurfa'da doğdu. 1984 yılında İstanbul Üniversitesi fen fakültesinden mezun oldu. Askerlik görevini bitirdikten sonra 1987 -1988 yılları arasında Ülker -Uzay Gıda firmasında satın alma şefi olarak çalıştı. 1988 -1989 Eksim Dış Ticaret A.Ş yani Eksim Holding bünyesinde yurt dışı temsilcisi olarak görev yaptı. 1989'da kurulan Kuveyt Türk finans Kurumu'nda idari işler ikinci müdürü olarak göreve başladı. 1993 -1998 yılları arasında idari işler ve kurumsal iletişim müdür yardımcısı, 1998 -2004 idari işler satın alma ve kurumsal iletişim müdürü, 2004 -2009 yılları arasında idari işler ve lojistik grup müdürü olarak görev yaptı. 2009'da bu kurumdan emekli olduktan sonra yine Kuveyt sermayeli Bahreyn merkezli Türk Kapital Yatırım Holding'de 2009 -2014 yılları arasında idari işler ve kurumsal iletişim koordinatörü yanı sıra Holding bünyesindeki İskan Gayrimenkul, Neova Sigorta, Autoland, ve Kavea Lojistik şirketlerden sorumlu yönetici olarak görev yaptı. 2015 -2016 yılları arasında TMSF bünyesindeki bankada idari işler ve satın alma müdürü görevinde bulundu. 2019 -2023 yıllarında Maqasid Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.'ye yönetim kurulu üyesi ve Girişim Sermayesi Yatırım Komitesi üyesi olarak görev yaptı. 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 payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. Bununla birlikte, Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve

düzeltilme 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 katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapılıp yapılmayacağına, 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, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlanacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük referans fiyat hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

İşbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 1 aylık süre ilk kaynak taahhüdü ve ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiş olup, ilk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma paylarının **nakit veya iştirak payı** karşılığı **alım ve satım** talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat asgari olarak takvim yılı esas alınarak **her üç aylık dönemin son iş günü** itibarıyla hesaplanır ve hesaplamayı takip eden 10 iş günü içinde Kurucunun resmi internet sitesinde (www.oragonpy.com) ilan edilir ve nitelikli yatırımcılara bildirilir.

Kurucu söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de yönetim kurulu kararı ile alım satıma esas Fon birim pay fiyatının hesaplanmasına karar verebilir. Bu durumda hesaplanan fon birim pay değeri, birim fiyatın hesaplanmasını takip eden 10 iş günü içerisinde açıklanır.

Fon katılma paylarının alımına ve satımına ilişkin ayrıntılar fon ihraç sözleşmesinde yer verilmiştir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik Kurulca uygun görülen kuruluşlara rapor hazırlatılır. Katılma payı satışında esas alınacak değer, hazırlanan raporda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde esas alınacak değer ise hazırlanan raporda ulaşılan değerden az olamaz.

Yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik hazırlanacak rapora ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin iştirak paylarının fon katılma payı sahibine devri suretiyle gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması veya bu işlemlere ilişkin onayın yatırımcı sözleşmelerinde yer alması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden en az 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla 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. 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.oragonpy.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 değiştiren nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraı

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.ř. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım

Fonu'nun

Temsilcisi olan kurucu Oragon Gayrimenkul ve Girişim
Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.

Yetkilisi

Abdurrahman řAKİROęLU

Yönetim Kurulu yesi

