

GYF. ____ / ____

**ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. AYYILDIZ GAYRİMENKUL 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. Ayyıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 21.08.2026 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
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 Mah. Süleyman Demirel Bulv. No:7E Mall of İstanbul The Ofis Blok 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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
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

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	04.02.2025
---	------------

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Kurucu'nun 20.08.2024 tarih ve 2024/22 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	Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Genel Müdür Sebahattin Serkan ŞİNİK 1979 yılında İstanbul'da doğdu. Dumlupınar Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2002 yılında mezun oldu. Kariyerine 2002 yılında GSD Yatırım Bankası A.Ş.'de başladı; Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de 2004-2006 yılları arasında Bireysel Krediler Müdürlüğü'nde, 2006-2008 yılları arasında KOBİ Kredileri Biriminde, 2008- 2021 yılları arasında Mali Tahlil ve İnşaat Projeleri Biriminde çalışarak çeşitli görevler üstlendi. Alternatif yatırım fonları, risk yönetimi, iç sistemler ve gayrimenkul projelerinin finansal değerlendirilmesi konularında uzmanlaşmış olup, halen Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. 23 yılı aşkın bankacılık, gayrimenkul ve sermaye piyasaları deneyimine sahip olup SPK Türev Araçlar Lisansı (No: 309662, 2018) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 (No: 213673, 2018) Gayrimenkul Değerleme Lisansı (No: 408673, 2017) Kredi Derecelendirme Lisansı (No:602791, 2016) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (No: 702574, 2016) , Sorumlu Emlak Danışmanı ve Taşınmaz Ticareti Sertifika Programı – Gedik Üniversitesi, Haziran 2022 ,Eğiticinin Eğitimi – Türkiye Katılım Bankaları Birliği, 2015, Masak Uyum Görevlisi, 2025 lisans ve sertifikalarına sahiptir. 2. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Gökhan Sıtkı EVRANOS 1972 yılında doğmuş olan Sıtkı Gökhan Evranos İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat bölümünden 1995 yılında mezun olmuştur. Ardından İstanbul Bilgi Üniversitesi Bankacılık ve Finans Yüksek Lisansını misafir öğrenci olarak 2008 yılında tamamlamıştır. 2018 yılında Anadolu Üniversitesi Gayrimenkul ve

Gayrimenkul Yönetimi ve 2021 yılında ise aynı üniversitenin Dış Ticaret bölümlerini de bitirmiştir. Bankacılık kariyerine 2000 yılında Muhasebe Uzmanı olarak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. 'de başladı. 2004- 2008 yılları arasında aynı bankada Bütçe ve Raporlama Uzmanı ve Yönetmeni olarak görev almıştır. 2007 – 2008 yılları arasında bankanın halka arz sürecini yönetmiş ve SPK ve İMKB başvuru süreçlerini tamamlamıştır. Uluslararası Organizasyon ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni olarak 2008 – 2013 yılları arasında görev almıştır. 2013 – 2014 yılları arasında kuruluş aşamasında yer aldığı Özel Bankacılık Grup Müdürlüğü bünyesinde Varlık Yönetimi Müdürü olarak görevini sürdürmüştür. 2014 – 2022 yılları arasında yabancı sermayeli İskan Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.de Gayrimenkul Hizmetleri Müdürü olarak 1 yıl ve Genel Müdür olarak da 6 yıl çalışmıştır. Aynı dönemde grup firması olan Kavea Gayrimenkul'e de Mülk Yönetim Hizmetleri sunmuştur. 2019 İstanbul ve 2022 Montenegro'da kurmuş olduğu iki ayrı Gayrimenkul ve Yönetim Danışmanlığı şirketlerinin sahibidir. 2012 Eylül – Mart 2016 yılları arasında Montenegro'da yurtdışından gelen yatırımcılara yönelik gayrimenkul geliştirme ve proje yönetimi ilgili çalışmalarda danışmanlık hizmetleri vermek üzere yaşamış olup halen İzmir/Çeşme'de ikamet etmektedir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Zafer BAŞ

Süleyman Demirel Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2012 yılında mezun olmuştur. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de 2013 yılında Değerleme Elemanı, 2015 yılında Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı, 2016 yılında ise Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak göreve devam etmiştir. 2018 yılında askerlik görevi nedeniyle işten ayrılmış, askerlik hizmeti sonrası 2019 yılında aynı şirkette Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak çalışmaya devam etmiştir. Genellikle İstanbul'un tüm ilçelerinde, ihtiyaç halinde ise ülkenin birçok ilinde değerlendirme raporları hazırlamış ve rapor kontrol süreçlerinde görev almıştır. Eylül 2022 itibarıyla değerlendirme şirketinden ayrılmış, Ekim 2022 itibarıyla Oragon Gayrimenkul ve Girişim

	Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı olarak çalışmaya devam etmektedir. (Lisans Tarih ve No: 03.03.2015 – 404035) 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

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, Fon katılma payı 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 ilan edilir ve nitelikli yatırımcılara bildirilir. Kurucu söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de alım satım esas Fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.

Fon referans birim pay değeri bilgi amaçlı olarak günlük olarak hesaplanır ve 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 ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. 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 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.

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

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 değıştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.Ş. Yetkilisi
Abdurrahman ŞAKİROĞLU
Yönetim Kurulu Üyesi