

**NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU NUROL
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOKUZUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 15/10/2024 tarih ve E-12233903-315.01.01-60951 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.

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Dokuzuncu Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, 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:	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 17.10.2023 No: PYŞ/PY.55-YD.27/542-1061
Adresi	Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:801 Sarıyer İstanbul www.nurolportfoy.com.tr
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:	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 22.02.2024 No: 12/281
Adresi	Büyükdere Cad. Nurol Plaza No: 255 Kat:15/1502 34485 Maslak Sarıyer, İstanbul

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	30.10.2024 tarih ve 11196 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	06.02.2024 tarih ve 311 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 unvanı	Kurucu: Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Diğer Kuruluşlar: Nurol Yatırım Bankası A.Ş. ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fonun süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 20 (yirmi) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen haller saklı kalmak üzere sadece Fon'un süresi sonunda Fon'a iade edilebilecektir.
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Semih KAYAALP 1975 İstanbul doğumlu olup 1996 İTÜ İnşaat Mühendisliği lisans 1999 San Francisco State Üniversitesi Yüksek Lisans mezunudur. 2002 yılından itibaren Nurol İnşaat, Nurol GYO bünyesinde yönetim kurulu ve icra kurulu üyesi olarak çalışmış olup 2022 Ekim ayı itibariyle Nurol Portföy Yönetim Kurulu üyesidir.</p> <p>2. Genel Müdür Ercan GÜNER 1992 yılında İTÜ Gemi İnşaatı Mühendisliği bölümünden mezun olup, 2002'de Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Sermaye Piyasaları ve Borsa Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Halen Marmara Üniversite'nde Bankacılık doktora programını tez aşamasında sürdürmektedir. 1992 yılında Yapı Kredi Yatırım'da Yatırım Uzmanı olarak başladığı finans kariyerine, 1999-2004 yılları arasında Yapı Kredi Yatırım'da Fon Yöneticisi olarak devam ettikten sonra dört yıl süreyle reel sektörde CFO olarak görev yapmıştır. 2008-13 yıllarında HSBC Portföy Hisse Senedi ve Alternatif Fonlar Grup Müdürlüğü yapmış, bu dönemde bir süre için HSBC Global Asset Management Emerging Markets-Londra ekibinde görev almıştır. 2014</p>

yılından itibaren Genel Müdürlüğünü yaptığı Fokus Portföy'ün 2019'da Strateji Portföy ile birleşmesi sonrasında aynı kurumda 2021 yılına kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2021 yılında Hedef Portföy'de başladığı Genel Müdürlük görevini Mart 2024'e kadar sürdürmüştür. 2024 Nisan ayı itibariyle Nurol Portföy'ün Genel Müdürlüğünü üstlenmiştir.

3) Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Halit Erhan OKUTAN

Gayrimenkul Değerleme Lisans Numarası ve Tarihi: 405028 / 15.02.2016

Gaziantep Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. İş hayatına Uğur İnşaat A.Ş.'de mühendis olarak başlamış, 2006 yılında Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de değerlendirme uzmanı olarak çalışmıştır. Ağustos/2007-Temmuz/2008 döneminde Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Kuveyttürk Bankası iştiraki) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Ağustos/2008-Temmuz/2011 döneminde Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Ağustos/2011-Mayıs /2016 döneminde SEAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak, Mayıs/20016-Aralık /2020 döneminde GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştiraki) Değerleme Birim Müdürü ve Sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır. Nisan 2022/Ocak2023 Aluminance Alüminyum San. Tic. A.Ş. de satış müdürü olarak görev almıştır. Ayrıca GYO ve değerlendirme firmalarına danışmanlık, denetim ve iş geliştirme konularında dışardan hizmet vermiştir. 2024 yılının Mart ayı itibariyle Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Fon Yönetimi'nde Müdür olarak görev almaktadır.

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 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon katılma payı alımına konu Fon birim pay fiyatları her ayın son iş günü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde (www.nurolportfoy.com.tr) yayımlanır.

Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebileceğinden, satım işlemleri Fon süresinin son günü hesaplanan fiyat üzerinden gerçekleştirilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

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

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan 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 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 veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona 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. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür ve bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile yatırımcılar tarafından atanacak 2 üyeden oluşan toplam 5 (beş) kişilik Yatırım Komitesi Kurucu nezdinde oluşturulur.

Yatırım komitesinin diğer üyeleri ise Fon'un kuruluşundan itibaren ilk üç ay içerisinde yatırımcıları adına Fonun mevcut yatırımcıları tarafından belirlenerek yazılı olarak Kurucu'ya iletilmesini müteakip Kurucu tarafından atanacaktır. Yatırımcılar tarafından belirlenen Yatırım Komitesi üyeleri ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

Yatırım Komitesi, en az 2'si Kurucu'yu temsil eden üyelerden olmak kaydıyla asgari 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım Komitesi, en az biri yatırımcılar tarafından atanan üyenin olmak üzere çoğunluğun olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Oyların eşitliği durumunda, yatırımcılar tarafından belirlenen üyelerin çoğunlukta olduğu oylar üstün kabul edilir.

Fon portföyüne gayrimenkullerin alımı, Fon portföyündeki gayrimenkullerin satımı ve kiralanması, Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon portföyündeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kâr dağıtımını yapılması, Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi, Fon katılma

payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle mevcut yatırımcılar dışında yeni bir nitelikli yatırımcıya satışı, bağışlanması veya devredilmesi, ilk katılma payının ihracını takip eden 90. iş gününden sonra Fon katılma payı alım talimatı veren yeni nitelikli yatırımcıların kabul edilebilmesi, Fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi için Yatırım Komitesi kararı gereklidir.

Ayrıca, Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

Fon portföyüne ilişkin dışarıdan alınacak bakım, onarım, tadilat, danışmanlık, hukuki yardım ve yargılama masrafları, pazarlama ve aracılık hizmetlerinde, hizmet alınacak kuruluşlar, hizmet koşulları ve ödenecek ücretler Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Fonun kuruluş masrafları (ticaret sicile tescili, ilgili noter giderleri, KAP ücretleri vb.) Yatırım Komitesi kararı gerektirmeksizin Fon'dan tahsil edilir.

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 Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.nurolportfoy.com.tr 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.

İhraççı

Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.

Yeliz ŞABANOĞLU
Mali İşler Müdürü

Mehmet Murat İMAN
Genel Müdür Yardımcısı