

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

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Şirket) tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 17.03.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 969680 sicil numarası altında kaydedilerek 20.03.2025 tarih ve 11296 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde (TTSG) ilan edilen Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 07/ 11/ 2025 tarih ve 58/ 2038 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.

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen --- tarihinde itibaren, işbu ihraç belgesinde ilân 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 Yöneticinin;	
Ünvanı:	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 18.10.2017 No: GGSPYŞ/PY.3/392
Adresi:	Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, C Blok Apartmanı, No:14 C/9, Kağıthane/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP- www.kap.org.tr) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısının;	
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 34467, Sarıyer/İSTANBUL

2.Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 17.03.2025 TTSG Tarihi: 20.03.2025 TTSG Sayısı: 11296
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Şirket'in 22.08.2025 tarihli ve 2025/35 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	Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Mehmet ERKTİN – Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet ERKTİN, 1986 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra, 1988 yılında Case Western Reserve University'de İnşaat Mühendisliği konusunda yüksek lisans yaptı ve 2000 yılında Harvard Business School'da Advanced Management Programı'nı tamamladı. Kariyerinin ilk 23 yılında Tekfen Holding A.Ş.'nin Türkiye, Suudi Arabistan ve

Almanya'daki çeşitli şantiye ve şirketlerinde yöneticilik yaptı. Mayıs 2011 sonunda Tekfen Holding A.Ş. Başkan Yardımcısı ve Tekfen OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı iken görevini sonlandırarak, Omurga Yapı Yatırımları A.Ş.'nin kurucu ortaklarından biri oldu. 2015 yılı itibariyle de Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanlığına getirildi.

2. Genel Müdür

Emre SİVRİHİSARLI

Emre SİVRİHİSARLI, 1998 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olduktan sonra, 1999 yılında London School of Economist'ten Muhasebe ve Finans yüksek lisans, 2004 yılında ise London Business School'dan MBA diploması almıştır. Profesyonel hayatına 1999 yılında Citibank'ta başlamış, muhtelif finans kurumlarında çalıştıktan sonra 2007-2013 yılları arasında yabancı ortaklı bir gayrimenkul geliştirme şirketinde genel müdür olarak çalışmıştır. Son olarak 2025 yılı başında itibaren Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de vekâleten genel müdürlük görevini yürütmektedir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Mehmet Murat ERGİN

Mehmet Murat ERGİN 1986 yılında Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1989 yılında Boğaziçi Üniversitesi Finans, Pazarlama ve Yönetim Yüksek Lisansı'nı tamamladı. 1986-1994 yılları arasında çeşitli ulusal ve uluslararası şirketlerde görev aldıktan sonra 1996 yılında Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'yi kurdu. Halen Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı ve genel müdür ve Senyonet A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmakta, ayrıca Ağustos 2016 yılından itibaren Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de yatırım komitesi ve girişim sermayesi yatırımları uzmanı olarak görev almaktadır. Mehmet Murat ERGİN ayrıca lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı,

	Melek Yatırımcı (BKY) ve Sorumlu Emlak Danışmanı ünvan ve lisanslarına sahiptir. 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, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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 Fon'dan 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 Fon'un tasfiye şekline Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon'a ilişkin referans niteliğindeki birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

Fon birim pay değeri, asgari olarak yılda en az bir kez hesaplanacak olup, Fon'un katılma payı alım-satımı, talep toplama dönemlerine ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Katılma paylarının satışı ve Fona iadesi her zaman aynı olarak gerçekleştirilebilir.

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 Kurucudan, Kurucunun resmi internet sitesi olan www.omurgacap.com adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fonun/Kurucunun 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

Omurga Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi A.Ş. Yetkilileri

Adı, Soyadı, Görevi, İmza

Mehmet ERKTİN
Yönetim Kurulu Başkanı

Emre SİVRİHİSARLI
Genel Müdür