

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 16.01.2026 tarih ve E-12233903-315.01.01-84567 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.

One Portföy Yönetimi A.Ş. Altıncı 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

Kurucu ve Yönetici’nin	
Ünvanı:	One Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 15.02.2022 No: PYŞ/PY.59-YD.23/190
Adresi:	İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. 2. Blok No: 4 İç Kapı No:7 Ümraniye/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: 22/729
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No: Sarıyer 34467 İSTANBUL

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 26.01.2026 Tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı: 29.01.2026 tarih ve 11511 sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	14/10/2025 tarih ve 146 sayılı Kurucu Yönetim Kurulu Kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu One Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Fon'un süresi, tasfiye dönemi de dahil olmak üzere on beş (15) yıldır. Fon süresinin son iki (2) yılı tasfiye dönemidir. Katılma payları; yatırım komitesi tarafından aksi yönde karar verilmediği sürece tasfiye, erken dağıtım ve fon bilgilendirme dokümanlarında yatırım yapma kararını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması durumları hariç olmak üzere, sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Bayram EROL 2025- Devam One Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2024- 2025 Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Alternatif Yatırımlar Genel Müdür Yardımcısı 2020- 2024 Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yönetimi Müdürü 2017- 2020 United Group/United Yapı A.Ş. İcra Kurulu Üyesi/CFO 2012- 2017 Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Müdürü/Finans Direktörü 2007-2012 Akis Bağımsız Denetim A.Ş. (KPMG)-Kıdemli Denetçi 2. Genel Müdür İlkay CİVELEK 2025 – Devam One Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Genel Müdür 2024– 2025 Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2022– 2024 İnfö Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Portföy Yöneticisi 2015– 2022 Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2012– 2015 Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2010– 2012 Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Grup Direktörü 2007– 2010 Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür 2001– 2007 Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Grup Direktörü

	3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Başaran ÜNLÜ 2025 – Devam, One Portföy Yönetimi A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2025 – Devam, Revalta Stratejik Gayrimenkul Danışmanlığı A.Ş., Kurucu 2024 – 2025, Fenercioğlu Şirketler Grubu, Genel Müdür/ Strateji ve İş Geliştirme Direktörü 2022 – 2023, Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Direktör – Özel Projeler ve İş Geliştirme 2021 – 2022, Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 2017 – 2021, Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Özel Projeler Müdürü 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 maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı 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 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Katılma payı alımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı, her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan <https://oneportfoy.com.tr> adresinde ve Fon'un KAP sayfasında ilan edilir.

Fon'a ilişkin bilgi/gösterge amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://oneportfoy.com.tr> adresinde ve Fon'un KAP sayfasında açıklanır ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

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

Katılma payı ihracı veya fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilecektir.

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. 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. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://oneportfoy.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.

One Portföy Yönetimi A.Ş.

Bayram EROL
Yönetim Kurulu Üyesi

Kubilay ÖZALP
Yönetim Kurulu Başkan Vekili