

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 19.08.2021 tarih ve 49/1259 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.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.10.2022 tarih ve E-12233903-315.04.26904 sayılı izni ile Fon unvanı “Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olarak değiştirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 09/01/2025 tarih ve E-12233903-315.04-65797 sayılı izni ile ünvanı “**Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu**” olarak değiştirilen Fon’un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.06.2022 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

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:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyeti 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 www.nurolbank.com.tr

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 25.08.2021 TTSG Tarih/Sayısı: 31.08.2021/10398
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	05.07.2021 tarih ve 39 sayılı karar
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dâhil 30 (otuz) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Semih KAYAALP Yönetim Kurulu Üyesi 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 itibarıyla Nurol Portföy Yönetim Kurulu üyesidir. 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 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/2016-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, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak ertesi gün Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.nurolportfoy.com.tr) açıklanır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olarak her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

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

Katılma paylarının ihracı ve/veya Fon'a iadesinin Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen söz konusu varlıkların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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 Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile yatırımcılar tarafından atanan iki üyeden oluşan toplam 5 (beş) kişilik Yatırım Komitesi Kurucu nezdinde oluşturulur.

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 ve 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'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

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. Yetkilileri	
<i>Yeliz ŞABANOĞLU</i>	<i>Mehmet Murat İMAN</i>
<i>Mali İşler Müdürü</i>	<i>Genel Müdür Yardımcısı</i>