

**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 ----- 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	
---	--

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 Himmet KARADAĞ 1974 yılında Denizli'de doğdu. 1991 yılında mezun olduğu Antalya Lisesi'nin ardından Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1995 yılında mezun oldu. Yüksek lisans eğitimini ise 2010 yılında Exeter Üniversitesi İşletme Bölümü'nde (MBA) tamamladı. Himmet Karadağ, 1998 yılında iş hayatına başladığı Maliye Bakanlığı'nda 1999-2012 yılları arasında Hesap Uzmanı, Baş Hesap Uzmanı, Grup Başkan Yardımcısı, Daire Başkanı, Gelir İdaresi Başkan Danışmanı ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yaptı. 2012 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nda Kurul Üyeliği ve 01.04.2016 tarihinde de Kurul Başkan Vekilliği görevini üstlendi. 2016 ve 2018 yıllarında Borsa İstanbul ve Merkezi Kayıt Kuruluşu Yönetim ve İcra Kurulu Başkanı olarak görev yaptı. 19.01.2017 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandığı Türkiye Varlık Fonunda, 07.09.2017- 12.09.2018 tarihleri arasında Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanlığı Görevini vekaleten üstlendi. Himmet Karadağ, 13.08.2018- 25.3.2022 tarihleri arasında Türkiye Halk Bankası AŞ'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Aynı zamanda, İstanbul Ticaret Üniversitesinde Kalkınma ve Yatırım Bankacılığı ve İslami Finansal Sözleşmeler ve Ürün Geliştirme dersleri vermektedir. Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (09.04.2013-206273), Kredi Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı (09.04.2013- 600708), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı (09.04.2013-700866), Türev Araçlar Lisansı (09.04.2013-302706), Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Lisansı (09.04.2013-803314), Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (09.04.2013-402314)

ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ
Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı
The Office Blok No:7E İç Katı No: 171 34490 Başakşehir, İST.
İstanbul Ticaret Sicil No: 114612-5
İkithalir V.D.: 644 059 6951
Mersis No: 0644059695100001

2. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi
Abdullah YÜKSEL

Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'nden 2010 yılında mezun oldu. Coğrafi Bilgi Sistemleri alanında yüksek lisans programına devam etti. 2009 yılında Demtaş Grup İnşaat firmasında gayrimenkul ve yatırım geliştirme bölümünde çalışma hayatına başladı. 2012-2014 yılları arasında Üsküdar Belediyesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde Harita Mühendisi olarak görev yaptı. Üsküdar Belediyesi hizmet binası, spor ve nikâh salonu karma projesinde etüt ve planlama, proje geliştirme ve yapım aşamalarında bulundu. Quba Group İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve ICA Mühendislik İnşaat A.Ş. firmalarında yönetici ortak olarak çalışma hayatına devam etti. Çeşitli kentsel dönüşüm projelerinde arazi ve proje geliştirme çalışmalarında bulundu. Yaklaşık 60.000 m2'lik inşaat projesinde proje yönetimi ve müşavirlik hizmeti verdi. 2019-2022 yılları arasında İmtlak Group bünyesinde Yatırım Geliştirme Müdürü olarak görev yaptı.

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 itibariyle değerlendirme şirketinden ayrılmış, Ekim 2022 itibariyle 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.

ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ
Ziya Gökalp Mkt. Süleyman Demirel Bulvarı
The Office Blok No:7E/1 Kaptı No: 1/1 34490 Başakşehir, İST.
İstanbul Ticaret Sicil No: 114612-5
İkbal V.D.: 644 059 6951
Mersis No:0844059695100001

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 itibariyle 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.

ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Ziya Gökalp Mah. Süleyman Devirel Bulvarı
The Office Blok No:7E Katı No: 171 34490 Beşiktaş, İST.
İstanbul Ticaret Sicil No: 114612-5
İkizelli V.D. 644 059 6951
Mersis No:0644059695100001

8. Fon İ t z   , İ ra  Belgesi, Fon İ ra  Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebilece i Yerler

Fon i t z   , i ra  belgesi, fon i ra  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 d hiline ve görevimiz çerçevesinde bu i ra  belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve i ra  belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İ ra  ı
Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Port  y
Yönetim A.ř. Yetkilisi
Abdurrahman řAKİRO LU
Yönetim Kurulu  yesi