

**EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE
FONU'NA BAĞLI EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA
İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 06.02.2026 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1083888 sicil numarası altında kaydedilerek 11.02.2026 tarih ve 11520 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 20.08.2026 tarih ve 50/1542 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.

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, 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:	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih : 16.12.2025 No : PYŞ/PY.80-YD.41/2285
Adresi:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sok. Nida Kule Ataşehir Kuzey Bina No:3 İç Kapı No: 170 Ataşehir /İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formunda (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 31.05.2024 No:28/773



Adresi:	Esentepe Mahallesi, Kır Güllü Sok. Metrocity İş Merkezi D Blok, No:4/29, 34394 Şişli/İstanbul
---------	---

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil: 06/02/2026 İlan: 11/02/2026 tarihli 11520 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 04/06/2026 tarihli ve 43 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi ilk katılma payı satışı tarihinden itibaren başlar ve tasfiye dönemi dahil 32 (Otuz İki) yıldır. 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	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Ömer Bilge ALBAYRAK İlk ve orta öğreniminin ardından Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünden mezun olmuş, devamında Oxford Brookes Üniversitesi bünyesinde Gayrimenkul alanında yüksek lisans (MSc Real Estate) eğitimini tamamlamıştır. Çalışma hayatına gayrimenkul sektöründe başlayan Albayrak, 2012-2013 yılları arasında Sur Yapı bünyesinde İş Geliştirme Uzmanı, 2014-2015 yılları arasında Alba İnşaat & Mimarlık bünyesinde İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmıştır. 2015-2020 yılları arasında Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı'nda Proje Direktörü olarak görev almış, 2020-2021 döneminde Türkiye Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi bünyesinde Başkan Danışmanı olarak çalışmıştır. 2021 yılında Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde Genel Müdür Danışmanı olarak görev yapmış Albayrak, aynı kurumda 2021-2024 yılları arasında Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Başkan Danışmanı olarak çalışmıştır.



arasında Strateji Başkanı görevini yürütmüştür. 2024 yılı itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. bünyesinde Stratejik Planlama Direktörü olarak görevini sürdürmektedir.

İleri düzey İngilizce bilen Ömer Bilge Albayrak; gayrimenkul geliştirme, stratejik planlama, yatırım süreçleri ve kurumsal dönüşüm alanlarında çalışmalar yürütmekte olup, çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yönetim ve mütevelli heyeti düzeyinde görevlerini sürdürmektedir.

2. Genel Müdür

Bora Buğra SÖZEREN

1984 yılında Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini TED Ankara Koleji'nde 2001 yılında tamamladıktan sonra Sabancı Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 senesinde mezun olmuştur.

Çalışma hayatına 2006 yılında Türk-İtalyan ortak girişimi Fiogaz'da Satış Müdürü olarak başladı. 2008-2011 yılları arasında Ciner Holding'de ve Habertürk'te Proje Yöneticiliği görevlerinde bulunmuştur.

2011 yılında Global Menkul Değerler'de Yatırım Danışmanı olarak görev almıştır.

2013'ten itibaren Garanti BBVA ve Garanti BBVA Yatırım bünyesinde Satış, Pazarlama ve Ürün Yönetimi birimlerinde yöneticilik yaptıktan sonra 2023 senesinde Koza Altın İşletmeleri'nde Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı görevinde bulunmuştur.

2024 yılında Bizim Menkul Değerler'de Satış&Pazarlama, Operasyon ve Bilgi İşlem'den sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmüş ve son olarak TMSF tarafından PayFix Ödeme Hizmetleri A.Ş., İninal Elektronik Para A.Ş. ve Aypara Ödeme Kuruluşu A.Ş.'nin Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne atanmıştır.

Bora Buğra Sözeren, Mayıs 2025 itibarıyla Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3 Lisansı) ve Türev Araçlar Lisansı sahibidir. 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. (Kuveyt Türk 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 yılı ile 2026 yılları arasında Nurol Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Fon Yönetimi'nde Müdür olarak görev almıştır. 2026 Şubat itibari ile Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Alternatif Yatırım Fonları Direktörü 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.



	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, gayrimenkul projeleri 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım/faizsiz finans ilke ve esaslarına uygun olarak yerine getirilecek olup, katılım/faizsiz finans ilke ve esaslarına uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

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

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 işlemleri gerçekleştirilmez.



Fon ihraç sözleşmesinin “Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar” bölümündeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma paylarının Fon süresi sonunda fona iade edilmesi esas olup, katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her ayın son iş günü itibari ile hesaplanarak ilgili takip eden ayın ilk 5 İş Günü içerisinde Kurucu’nun resmi internet sitesi olan “<https://www.emlakkatilimportfoy.com.tr>” adresinde duyurulacaktır. Fon’un alım – satım, talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Katılma payı ihracı ve fona iadesi Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi kararıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18’inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, 18. maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, 29. maddenin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Fon tarafından sahip olunan veya değerlendirme raporu mevcut bir varlık olması durumu haricinde yatırımcılar tarafından fona 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.

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 katılma payı sahiplerinin çoğunluğu tarafından belirlenen 1 (bir) üyenin yer aldığı 4 (dört) kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. Tebliğ kapsamında zorunlu olarak atanan söz konusu üyeler daimi üyeler olarak adlandırılır.

Yatırım komitesi, en az iki daimi üye ve katılma payı sahipleri tarafından belirlenen 1 (bir) üyenin katılımıyla toplanır ve kararlar oy çokluğu ve ayrıca katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üyenin olumlu oyuyla alınır. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimi ile ilgili tüm işlemler yatırım komitesi tarafından yapılır.



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. 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 Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.emlakkatilimportfoy.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	
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
	
EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	
Barbaros Mah. Begonya Sk. Nidakule Kuzey Ataşehir No:3 İş Kapı No:170 Ataşehir / İSTANBUL Kartınoğlu VD. No: 3341263978	
Halit Erhan OKUTAN Direktör	Bora Buğra SÖZEREN Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

