

**ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TRAKYA GAYRİMENKUL YATIRIM
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 04.03.2021 tarih ve 12/356 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.

ASREM Portföy Yönetimi A.Ş. Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 13/04/2021 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:	Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 29.08.2025 No: GGSPYŞ/PY.19/1475
Adresi:	Orta Mah. Ordu Sok. A Blok No: 23A İç Kapı No: 48 Kartal/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/lar'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 Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul
Ünvanı:	Tera Yatırım Bankası A.Ş. (Tera Bank)
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	19.12.2023 tarih ve BNK-051
Adresi:	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No:9 Kat:4 İç Kapı:10 Sarıyer İstanbul

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Orta Mahalle Ordu Sokak, Zeytin Plaza
A Blok No:23 Kat:11 Daire:48 Kartal / İstanbul
Yakacık V.D.: 0911353676



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	12/03/2021 17.03.2021-10289
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	29/01/2021 tarih 2021/28 sayılı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu/Yönetici) A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1) Mehmet Hakan AKSOY – Genel Müdür İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nde lisans ile İşletme (MBA) Bölümü'nde yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra Marmara Üniversitesi Bankacılık doktora programında mezun olmuştur. 1996-1998 arasında Eczacıbaşı Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.'de analist, 1998-2000 arasında Finans Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.'de kıdemli hisse analisti, 2002-2004 arasında Deutsche Bank/Bender Menkul Değerler A.Ş.'de Türkiye bankacılık sektörü analisti, 2004-2005 arasında EFG İstanbul Menkul Değerler A.Ş.'de araştırma müdürü, 2005-2006 arasında Ekspres Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.'de araştırma yardımcı direktörü, 2006-2007 arasında Tenax Capital Ltd. (Londra)'da Avrupa bankaları bölgesel analisti, 2007-2011 arasında Kuadrum Yönetim ve Finans Danışmanlığı Ltd.'de direktör, 2011-2012 arasında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de yatırım danışmanlığı direktörü / yatırım komitesi üyesi, 2012-2013 arasında Rhea Portföy Yönetimi A.Ş.'de araştırma direktörü / yatırım komitesi üyesi, 2015-2018 arasında KT Portföy Yönetimi A.Ş.'de yatırım yönetimi direktörü, 2018-2021 arasında QNB Financial Services (Katar)'da kıdemli GCC hisse senedi stratejisti / piyasa riski komitesi üyesi, 2021-2022 arasında Qatar First Bank (Katar)'da girişim sermayesi direktörü / yatırım komitesi üyesi, 2023-2024 arasında Commercial Bank of Qatar Asset Management LLC (Katar)'da genel müdür ve baş yatırım sorumlusu,



2025 yılında Bulls Portföy Yönetimi A.Ş.'de genel müdür olarak görev yapmıştır.

2) Erdem ÖZKAN - Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Geomatik Mühendisliği bölümü lisans eğitimini 2008 yılında tamamladıktan sonra meslek hayatına başlamıştır.

2008-2013 yılları arasında SPK lisansına sahip değerlendirme kuruluğu olan Yatırım Gayrimenkul Değerleme AŞ bünyesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

2013-2020 yılları arasında Garanti BBVA bünyesinde sırasıyla;

- Garanti Mortgage – Konut Finansman

Müdürlüğü Birimi – Gayrimenkul Değerleme Sorumlusu

- Garanti Mortgage - Konut Finansman

Müdürlüğü Birimi – Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu

- Abacus Hizmet Birimi – Gayrimenkul

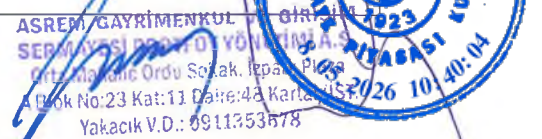
Değerleme Birimi - Kıdemli Gayrimenkul Değerleme ve Kontrol Sorumlusu olarak görev almıştır.

ÖZKAN, 2020-2021 yılları arasında yine Garanti BBVA iştirak şirketleri arasında yer alan Garanti BBVA Yatırım AŞ bünyesinde Gayrimenkul Yatırım Fonları Gayrimenkul Geliştirme Yönetmeni olarak görev almıştır.

Garanti BBVA kariyeri sonrası, 2022-2023 yılları arasında SPK lisansına sahip TALYA Gayrimenkul Değerleme AŞ'de doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Değerleme Birim Müdürü pozisyonunda, şirket üst yönetiminde görev almıştır.

Hali hazırda 2023 yılında başladığı Pardus Portföy Yönetimi AŞ – Gayrimenkul Yatırım Fonları Müdürü görevine devam etmekte olup, Pardus Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

2025 yılı itibari ile Güler Yatırım Holding AŞ iştiraki olan A1 Capital Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne devam etmektedir.



2025 yılı itibari ile Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı statüsünde 5 yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi sahibidir.

3) Ali CESUR - / Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip Değerleme Uzmanı

1998 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur.

Gayrimenkul Değerleme sektöründeki iş deneyimleri;

06.04.2013-31.01.2015 Çınar Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş - Kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

09.02.2015- Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş. , Nova Taşınmaz Değerleme A.Ş, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Area Gayrimenkul Değerleme A.Ş – Sözleşmeli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır.

Gayrimenkul Değerleme sektörü dışındaki iş deneyimleri;

2007 Kapital Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı

2007-2008 Başkent Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Sorumlusu

2008-2009 Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Müşteri Temsilcisi

2009 Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı

2009-2010 Başkent Menkul Değerler A.Ş / Vadeli İşlemler Sorumlusu

2010 İno Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı

2010 – 2012 Polen Menkul Değerler A.Ş / Yatırım Uzmanı

2012 – 2013 Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / Yatırım Uzmanı olarak görev almıştır.

Halen şahıs şirketinde değerlendirme uzmanı olarak çalışmalarına devam etmektedir.

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ordu Mahalle Ordu Sokak, İzpark 1
A Blok No:23 Kat:11 Daire:48 Kat:11/11
Yakacık V.D.: 0911353



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 artırım veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

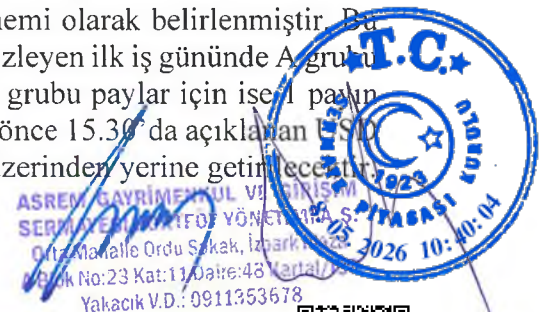
Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde 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.

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

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

Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde A grubu paylar için nominal değer (birim pay değeri) olan 1.000 TL, B grubu paylar için ise 1 payın nominal fiyatı (birim pay değeri), TCMB tarafından bir iş günü önce 15.30 da açıklanan USD döviz alış kuru alınarak hesaplanacak 1.000 TL karşılığı USD üzerinden yerine getirilecektir.



Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatları, 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü TL ve USD olarak ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilecektir. Alım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Alım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 31 Mart	31 Mart	31 Mart'ı takip eden 10. İş günü	Pay fiyatının açıklandığı günü takip eden 5 iş günü içerisinde
1 Nisan - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	
1 Temmuz - 30 Eylül	30 Eylül	30 Eylül'ü takip eden 10. İş günü	
1 Ekim - 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	

Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiş olup, bu dönemde katılma payı iade talebi alınmayacaktır.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 2 ayında iş günlerinde verilen Fon katılma payı iade talimatları, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanan ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, birinci dönem için 1 Eylül'e kadar, ikinci dönem için ise 1 Mart'a kadar yerine getirilecektir. Satım talimatlarına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak - 1 Mart	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. İş günü	1 Eylül'e kadar
1 Temmuz - 1 Eylül	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. İş günü	1 Mart'a kadar

Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, takip eden 6 aylık dönemlerin bitiminden en az 4 ay önce yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır.

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.



Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucuya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının geri alınımı 1 yıla kadar erteleyebilir. Ayrıca, katılma payı iade talebinin fon toplam değerinin %20'sini aşması halinde, pay sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %20'sini aşan iade talepleri, bir sonraki değerlendirme periyoduna ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

Fon katılma payları A ve B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

Fon referans birim pay değeri günlük olarak hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez. Yatırım Komitesince alınacak karar çerçevesinde belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve çıkış kabul edilecektir.

Alım satım talimatı iletme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili dönemin son iş günü saat 12.00'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

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, değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen alım ve satım talimatı iletme dönemine ilişkin takvime uyulur ve değerlendirme raporları ilgili dönemin pay fiyatı hesaplama tarihine kadar hazırlanır. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

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/Şemsiye 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.asremportfoy.com 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.

Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Orta Mahalle Ordu Sokak. İzpark Plaza
A Blok No:23 Kat:11 Daire:48 Kartal/İST.
Yakacık V.D.: 0911353678

Süleyman VURAL
Kurucu Ortak/
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Rıfat Emrah ERENCE
Kurucu Ortak

