

**AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU AZİMUT
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU’NA BAĞLI
AZİMUT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TOPRAKTAN PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 25.12.2024 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 405145-0 sicil numarası altında kaydedilerek 30.12.2024 tarih ve 11239 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Topraktan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) **07.08.2025** tarih ve **44/1418** 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.

Azimet Portföy Yönetimi A.Ş. Topraktan 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 12.02.2015 No: PYŞ/PY.7/1087
Adresi	Büyükdere Cad. Kempinski Residence Astoria B Kule No:127 K:9 Esentepe, Şişli, 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.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	Türkiye İş Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17/07/2014 No: 22/709

Adresi	İş Kuleleri Kule 1 Kat:1 34330 4. Levent Beşiktaş-İstanbul
--------	--

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil: 25.12.2024 tarihi İlan: 30/12/2024 tarih ve 11239 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	16/7/2025 tarih ve 2025/101 sayılı Kurucu 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	Azimet Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Riccardo LAURA Azimet Group Risk Başkanı (Temmuz 2020 – Halen) Azimet Holding grubu bünyesinde farklı şirketlerde risk yönetimi fonksiyonunun başında yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Fonlarıyla ilgili olarak, Infrastrutture per la Crescita – ESG (IPC) ünvanlı Gayrimenkul Yatırım Fonu için Değerleme Başkanı olarak görev yapmaktadır. Bu rol çerçevesinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu toplantılarına düzenli olarak katılmak olup Risk Yönetimi fonksiyonu kapsamında teknik değerlendirme ve stratejik danışmanlık desteği sağlamaktadır. • Infrastrutture per la Crescita – ESG (IPC) Gayrimenkul Fonu: Fonun taşınmaz portföyü için periyodik değerlemelerin yürütülmesi, dış değerlendirme firmalarının koordinasyonu ve RICS/INREV standartlarına uyumun sağlanması konularında aktif görev almaktadır. • Yatırım Komitesi Katılımı: Gayrimenkul fonlarının yatırım komitelerinde daimi üye olarak yer alarak, yeni taşınmaz yatırımları, proje geliştirme, finansman yapıları, fon portföyünün yeniden yapılandırılması ve portföy stratejilerinde aktif karar süreçlerine katılım sağlamaktadır. • Fon Stratejisi Geliştirme: ESG odaklı projelerde yer seçimi, yatırım fizibilite

değerlendirmesi ve sürdürülebilirlik risk analizlerinin yürütülmesi süreçlerinde aktif olarak yer almaktadır.

• **Raporlama:** GYF'lere özel performans ve risk göstergelerine dair periyodik raporlamaların hazırlanması süreçlerinde aktif olarak görev yürütmektedir.

2. Genel Müdür:
Murat SALAR

Ankara Tevfik Fikret Lisesi'nden 1989 yılında, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 1994 yılında mezun olmuştur. İş hayatına, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. İstanbul Ofisi'nde Denetçi olarak başlamıştır.

1996 yılında Anadolu Grubu'na geçen Salar, 2010 yılına kadar grup içinde değişik yönetici pozisyonlarında görev yapmıştır. Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Alternatif Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketlerinde Genel Müdür Yardımcısı, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmıştır.

2010 yılı başında Anadolu Grubu'ndan ayrılarak Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.'ye kurucu ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak katılarak girişimci olmuş, şirketin yeniden yapılanması ve büyümesinde aktif rol almıştır.

2011 yılında daha sonra adı Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilen Osmanlı Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde kurulan 11 yatırım fonunun kuruluş işlemleri, satış ağlarının kurulması ve yönetilmesi gibi süreçleri yürütmüştür. Daha sonra Bosphorus Capital, Merkezi İtalya Milano'da bulunan ve 14 ayrı ülkenin sermaye piyasalarında faaliyet gösteren Azimut Holding tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satın alma ve daha sonra Türkiye'deki aynı grubun şirketlerinin birleşmesi süreçlerinde de aktif görev almıştır. Murat SALAR, hisse senetlerini Azimut Holding'e devrettikten sonra hali hazırda Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi ve Genel Müdür olarak görevini sürdürmektedir. İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı:

Mehmet Akif ÇELENK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

	(Lisans Tarihi ve No: 15.08.2014-402974) Eğitim Bilgisi Harita Mühendisliği (Yıldız Teknik Üniversitesi - 2011) İşletme (Anadolu Üniversitesi - 2012) Mesleki Tecrübe Bilgisi 2024 – Devam; Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2021 – Devam; Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2015 – 2020; 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2011 – 2015; Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (TOKİ iştirakidir) / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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 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 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.

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.

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 alım satımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri (Alım/Satım esas Fiyat) her yıl **31 Aralık** gününde hesaplanır, takip eden ilk iş günü Kurucu'nun internet sitesinde (www.azimutportfoy.com) açıklanır ve yatırımcılara elektronik posta ile bildirilir. Bu tarihin tatil gününe denk gelmesi durumunda katılma payı alım satımına esas teşkil edecek fon birim pay değeri takip eden ilk iş günü hesaplanır, bir sonraki iş günü Kurucu'nun internet sitesinde (www.azimutportfoy.com) açıklanır ve yatırımcılara elektronik posta ile bildirilir.

Ayrıca, alım satım dönemleri dışında, Fon portföyüne dahil edilecek yeni gayrimenkul yatırımlarında, Fon toplam değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi vb. gibi durumlarda Yatırım Komitesinin ön onayını almak suretiyle Yönetim Kurulu kararıyla Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmesine karar verilebilir. Bu durumda hesaplanan Fon birim pay değeri takip eden iş gününde Kurucu'nun internet sitesinde (www.azimutportfoy.com) açıklanır.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.

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

Fon katılma paylarının satışı veya katılma paylarının Fon'a iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

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. 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.azimutportfoy.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.

İhraççı Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri 11.8.2025	
Abdullah Selim KUNT Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı	Abdi Atilla VARDAR Raporlama ve Kontrol Müdürü