

**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**

Azimut 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 Azimut Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Azimut 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.

Azimut 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Azimut 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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
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	Azimut 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 Azimut Group Risk Başkanı (Temmuz 2020 – Halen) Azimut 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 alarak yatırım, finansman ve



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 toplanan brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız bölümler, gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.



