

**ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
ONE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 23.02.2023 tarih ve 11/233 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.

Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 05.09.2023 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

“Foneria Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu” olan Fon’un unvanı, Şirket unvanının One Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmesi sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22/10/2025 tarih ve E-12233903-320.04-79991 sayılı izni ile One Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

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:	One Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 15.02.2022 No: PYŞ/PY.59-YD.23/190
Adresi:	İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. 2. Blok No: 4 İç Kapı No:7 Ümraniye/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:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 22/729
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No: Sarıyer 34467 İSTANBUL

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	20.12.2022 Tescil, 23.12.2022 tarih ve 10732 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	One Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 29.12.2022 tarih ve 71 sayılı kararı

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu Onr Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> Bayram EROL- Yönetim Kurulu Üyesi 2025- Devam One Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2024- 2025 Inveo Portföy Yönetimi A.Ş. Alternatif Yatırımlar Genel Müdür Yardımcısı 2020- 2024 Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Portföy Yönetimi Müdürü 2017- 2020 United Group/United Yapı A.Ş. İcra Kurulu Üyesi/CFO 2012- 2017 Yıldız Holding A.Ş. İç Denetim Müdürü/Finans Direktörü 2007-2012 Akis Bağımsız Denetim A.Ş. (KPMG)-Kıdemli Denetçi <i>2.Genel Müdür</i> Kubilay ÖZALP – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2025 Devam One Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür 2023 - 2025 Inveo Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür 2020 - 2023 Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 2015 - 2019 Tacirler Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 2004 - 2015 Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş., Emeklilik Fonları ve Alternatif Yatırım Ürünleri Grup Müdürü <i>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</i> Başaran ÜNLÜ – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans Tarihi ve No: 03.03.2015 - 403857 – MRICS Üye No: 6945492) 2025 – Devam, One Portföy Yönetimi A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2025 – Devam, Revalta Stratejik Gayrimenkul Danışmanlığı A.Ş., Kurucu 2024 – 2025, Fenercioğlu Şirketler Grubu, Genel Müdür/ Strateji ve İş Geliştirme

	Direktörü 2022 – 2023, Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Direktör – Özel Projeler ve İş Geliştirme 2021 – 2022, Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 2017 – 2021, Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Özel Projeler Müdürü 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 inanca 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.

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

Fon birim pay fiyatı her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan www.oneportfoy.com.tr adresinde ilan edilir.

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

İşbu ihraç belgesinin “Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar” başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ’in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ’in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ’in 29 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan 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. 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, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu’dan, Kurucu’nun resmi internet sitesi olan www.oneportfoy.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.

One Portföy Yönetimi A.Ş.

Bayram Erol
Yönetim Kurulu Üyesi

Kubilay Özalp
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Genel Müdür