

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

Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na sicil numarası altında kaydedilerek tarih ve sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. 18.12.2025 65/2325

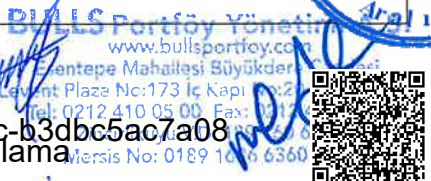
Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci 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'nun	
Ünvanı:	Bulls Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 02/12/2024 No: PYŞ/PY.70-YD.31/1683
Adresi:	Büyükdere Cad. No: 173 1. Levent Plaza B Blok Kat:4 Levent / 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:	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 Mah.Borsa İstanbul Cad.No:4 Sarıyer/İSTANBUL



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	04.02.2025 tarihinde tescil ve 06.02.2025 tarihli 11266 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	04.12.2025 tarih ve 255 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	Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Bulls Yatırım Menkul Değerler 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 Berna Sema Yiğit Sevindi 2007 yılında Anadolu Üniversitesi Muhasebe bölümünden, 2010 Yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuş, İşletme ve Teknoloji Geliştirme Yönetimi üzerine yüksek lisansını tamamlamıştır. Profesyonel kariyerine 1998 yılında Deniz Yatırımda Operasyon bölümünde başlayan SEVİNDİ, daha sonra Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Fon Operasyon birim yöneticisi olarak devam etmiştir. Kariyerine 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul ve girişim sermayesi Yatırım komitesi olarak devam etmiştir. Şuan halen GYODER Gayrimenkul Yatırım Fonları Komite Başkanlığına devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Muhasebe Uygulamaları adında bir kitabı bulunmaktadır. SPL Düzey 3 (İleri Düzey), SPL Türev Araçlar Lisanslarına sahiptir. 2. Genel Müdür Gökay YILMAZ 1997 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümünden (Muhasebe ve Finansman Uzmanlık Dalı) mezun olmuş, 2002-2003 döneminde Yıldırım Üniuersitesi İşletme MBA (Finans ve İşletme Yönetimi) yüksek lisansını tamamlamıştır. Ayrıca Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Politikası Yüksek Lisans programına devam etmiştir. Profesyonel kariyerine 1997 yılında OYAK Yatırım Menkul



	Değerler AŞ’de Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Yılmaz, daha sonra Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. de İç Denetim Sistemleri Direktörü, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. İç Sistemler Grup Başkanı, Halka açık şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği gibi görevlerle birçok önemli kurumda üst düzey yöneticilik yapmıştır. 2017 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Disiplin Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve KGK Bağımsız Denetim, SPL Düzey 3 (İleri Düzey), SPL Türev Araçlar, Kredi Derecelendirme, Bağımsız Denetim ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir. 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 ; BULLS 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, 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.

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

Fon birim pay fiyatı en az yılda bir kere hesaplanması esasına göre hesaplanacaktır.

Ara dönemlerde yatırımcıların fon katılma payı alımlarının Fon yarına olacağı durumlarda, Yatırım Komitesinin alacağı karar dönemi itibari ile fon fiyatı hesaplaması yapılarak fon katılma payı satışının gerçekleştirilmesi mümkündür.

Ayrıca, Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilebilecektir.

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

Doğrulama Kodu: 6c7916f2-5885-4256-9bac-b3dbc5ac7a08
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir. 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, gayrimenkul projeleri 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 hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a 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. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

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. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Fonun gayrimenkul portföyünü yönetmek üzere, kurucu nezdinde gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi, Genel Müdür, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip bir değerlendirme uzmanının bulunduğu 5 kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi, en az 2'si Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanması zorunlu üyelere olmak kaydıyla asgari olarak 3 üyenin katılımıyla toplanır ve toplantıya katılanların oybirliği ile karar alır.

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.BULLSportfoy.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 aklamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

Doğrulama Kodu: 6c7916f2-5885-4256-9bac-b3dbc5ac7a08

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



19.12.2025

İhraççı

Bulls Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

BULLS Portföy Yönetimi A.Ş.
www.bullsportfoy.com
Şişli Çarşı Mahallesi Büyükdere Cad. No: 173
Yeni Plaza No:173 İç Kapı No:25 Şişli İstanbul
Tel: 0212 410 05 00 Fax: 0212 410 05 05
Zincirlikuyu V.D. 18/11/2025
Mersis No: 0189 1600 6360 0001

Serdar GÜRSOY

Direktör

Müjdat EDE

Yönetim Kurulu Üyesi



Doğrulama Kodu: 6c7916f2-5885-4256-9bac-b3dbc5ac7a08
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

