

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

Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 05.11.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1063899 sicil numarası altında kaydedilerek 10.11.2025 tarih ve 11454 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul 04/03/2026 tarih ve 12/467 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.

Golden Global 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 12/09/2025 No: PYŞ/PY.77-YD.38/1625
Adresi:	Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Astoria No:127A İç Kapı No:21 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 Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 11/11/2022 No:67/1632
Adresi:	Barbaros Mahallesi Begonya Sokak No:9A Ataşehir / İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil: 05/11/2025 İlan: 10/11/2025 tarihli 11454 Sayılı Ticaret Sicili Gazetesi
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 10/12/2025 tarihli ve 57 sayılı kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu ve Yönetici) Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi ilk katılma payı satışı tarihinden itibaren başlar ve tasfiye dönemi dahil 32 (Otuz İki) yıldır. Fon süresinin son 2 (İki) yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen haller saklı kalmak üzere sadece Fon'un süresi sonunda Fon'a iade edilebilecektir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi- Mustafa SELCEN 1974 yılında Çal/Denizli'de doğmuştur. 2000-2005 yılları arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da müfettiş olarak görev yapmıştır. - 2006-2025 yılları arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da şube müdürü, ticari şube müdürü ve kurumsal birim müdürü olarak çalışmıştır. - i. 2007-2010 yılları arasında Ataköy/Galleria şubesinde şube müdürü olarak Ataköy Konutları projesinde 100 adet konut için, ii. 2010-2013 yılları arasında Osmanbey şubesinde şube müdürü olarak Çengelköy Sultan Makamı Sitesi projesinde 35 adet konut için, iii. 2016-2019 yılları arasında Taksim şubesinde şube müdürü olarak Bizimtepe Aydos Sancaktepe projesinde 220 adet konut için, iv. 2018-2020 yılları arasında Taksim şubesinde şube müdürü olarak Sofitel İstanbul Otel ve Residence projesinde 54 adet konut ve işyeri için gayrimenkul geliştirme projelerinin fizibilitelerinin ve değerlendirme raporlarının incelenmesi, proje finansman yapısına uygun olarak teminat yapısının kullanılması, ipotek, üst hakkı ipoteği, alacak rehni gibi teminatların mevzuata uygun şekilde tesisi ve takibi, gayrimenkul projelerinin alt taşeronlarının

	kredibilite ve geçmiş performanslarının incelenmesi, proje teknik danışmanlık raporlarına istinaden inşaatın ilerlemesi ile orantılı şekilde kredi dilimlerinin serbest bırakılması süreçlerinde görev almıştır. - 2018-2020 yılları arasında inşaat süreçlerinin gelişimi, inşaat firmasının kredibilitesinin değerlendirilmesi, kredilendirmeye esas gayrimenkul değeri üzerine görüş sunulması görevlerinde bulunmuştur. Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3 Lisansı) ve Türev Araçlar Lisansı sahibidir. 2. Genel Müdür -Fatih BÜYÜKKARABACAK 1976 yılında İstanbul'da doğmuştur. Marmara Üniversitesi İşletme Bölümünde lisans eğitimini tamamlamış, ardından Yönetim ve Organizasyon alanında yüksek lisans derecesi almıştır. 2002–2018 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nda Bireysel ve KOBİ Kredileri, Mali Tahlil ve Kredi Tahsis, Yatırım Bankacılığı, Proje ve Yapılandırılmış Finansman alanlarında çeşitli görevlerde bulunmuştur. 2018–2021 yılları arasında KT Portföy Yönetimi A.Ş.'de Alternatif Yatırımlar Müdürü olarak görev yapmıştır. 2021–2023 yılları arasında Arz Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Alternatif Yatırımlar Portföy Müdürü olarak çalışmıştır. Mayıs 2023 – Şubat 2025 tarihleri arasında Nurol Portföy Yönetimi A.Ş.'de Portföy Yöneticisi olarak görev almıştır. Şubat 2025 itibarıyla Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görevine başlamıştır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı (Düzey 3 Lisansı) ve Türev Araçlar Lisansı sahibidir. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı- Ali BÜYÜKGÖZ Gayrimenkul Değerleme Lisansı Tarih ve Numarası: 08.12.2010 – 401542
--	---

	Ali Büyükgöz, 1990 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Sakarya Mühendislik Fakültesi İnşaat Teknikerliği bölümünden mezun olmuştur. Lisans eğitimini 1997 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Kadastro Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Yüksek Lisans eğitimini 2014 yılında Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamıştır. İş hayatı boyunca harita, kadastro, planlama, inşaat, altyapı, imar ve bu alanların alt kollarında birçok projenin geliştirilmesi, tasarımı ve uygulanması süreçlerinde görev almıştır. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme firmalarında gayrimenkul değerleme uzmanı olarak çalışmış; ceza, hukuk, idare ve ticaret mahkemelerinde bilirkişi olarak görev yapmıştır. Aktif olarak Muad Planlama Mimarlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'de Harita Mühendisi, Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'de ise Gayrimenkul Uzmanı olarak görevine devam etmektedir. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB 3 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesine sahip olan Ali Büyükgöz, Aralık 2025'ten itibaren Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yapmaya başlamıştır. 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 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu ve Kurucu ile katılma payı alım satımına aracılık sözleşmesi imzalamış kuruluşlar 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

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı referans/gösterge niteliğinde günlük olarak fiyat hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

Yatırımcıların katılma payı alımına esas fiyat, her ayın son iş günü itibarıyla hesaplanır ve hesaplamayı takip eden ayın ilk 5 iş günü içinde Kurucu'nun resmi internet sitesinde ilan edilir.

Yatırım Komitesi'nin karar alması halinde, belirli bir tarih aralığında veya Yatırım Komitesi kararında belirlenecek herhangi bir tarihte, katılma payı alımına esas fiyat hesaplanması ve açıklanması mümkündür.

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

Katılma payı ihracı ve fona iadesi Yönetim Kurulu ve Yatırım Komitesi kararıyla 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.goldenglobalportfoy.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.

İhraççı

Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun
Kurucusu Golden Global Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Enes Dülger
Alternatif Yatırım Fonları Uzmanı

Mahmut Sami Kırımlı
Portföy Yöneticisi