

**PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI**

**PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 19.12.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1068271 sicil numarası altında kaydedilerek, 24.12.2025 tarih ve 11486 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 01/07/2026 tarih ve 41/1248 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.

PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci 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	PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih : 01.10.2025 No : GGSPYŞ/PY.20/1655
Adresi	Maslak Mah. AOS 55. Sk. 42 Maslak A Blok No:2 İç Kapı No:263 Sarıyer 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	Tera Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih : 25.07.2024 No : 39/1135
Adresi	Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. İz Plaza No:9/10 Sarıyer İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi : 19.12.2025 TTSG Tarihi : 24.12.2025 TTSG No : 11486
--	---



İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Tarih : 13/03/2026 No : 33587
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi 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 Halim MERTEK 1989 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Halim Mertek muhtelif şirketlerde avukat ve hukuk müşaviri olarak uzun yıllar görev yapmıştır. Faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları olan şirketlerde 7 yıl süreyle hukuk müşavirliği ve bir gayrimenkul portföy yönetim şirketinde 5 yıl süreyle yönetim kurulu ve yatırım komitesi üyeliği görevlerini üstlenmiştir. 2016 yılından bugüne kurucu olduğu Mertek Hukuk Bürosu'nda görev yapmaya devam etmektedir. Aynı zamanda PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulu üyesidir. 2. Genel Müdür Özge Nur KELEK GÜLSEVER 2007 yılında Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Özge Nur Kelek Gülsever aracı kurum ve halka açık şirketlerin kurumsal finansman ve yatırımcı ilişkileri bölümlerinde görev almıştır. Devamında sermaye piyasası kurumlarına danışmanlık yapan Özge Nur Kelek Gülsever kuruluşundan itibaren PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. genel müdürlüğü görevini yürütmektedir. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Murat PARMAKÇI 1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Murat Parmakçı Sermaye Piyasası Kurulunda uzman ve halka açık bir şirkette CFO olarak görev aldıktan sonra sermaye piyasası kurumlarına danışmanlık yapmıştır. Murat Parmakçı PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu ve yönetim kurulu başkanıdır. 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, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarıdır.



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

Alım satım esas fon birim pay fiyatı asgari olarak her yıl sonu itibarıyla hesaplanır ve en geç yıl sonunu takip eden 10. işgününde ilan edilir. Kurucu yıl sonu dışında kalan tarihlerde de alım satım esas fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan www.prmportfoy.com adresinde açıklanır, ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve fondan ayrılma işlemi gerçekleştirilemez.

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

Fon katılma paylarının satışı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon İhraç 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.prmportfoy.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.

İHRAÇCI PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YETKİLİSİ MURAT PARMAKÇI YÖNETİM KURULU BAŞKANI PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. AOS 55. Sk. 42 Maslak A Bl. No:2 İç Kapı No:263 Sarıyer/İST. Maslak V.D. 733 126 3551 Mersis No: 0739426355100001 <i>Murat Parmakçı</i>	
--	---

