

**ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU  
ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İKİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM  
FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 21.11.2024 tarih ve 60/1677 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.

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 03.12.2025 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**

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                            |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                  |
| Yetki Belgesi:                                                           | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>Tarih: 16.03.2022<br>No: PYŞ/PY.61/188                                                                                                         |
| Adresi:                                                                  | Mansuroğlu Mah. Ankara Cad. No:81 İç Kapı No:021 Bayraklı İzmir                                                                                                                                          |
| Yönetim Kurulu Üyeleri:                                                  | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>Misyon Yatırım Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                                       |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | Tarih: 31.05.2024<br>No: 28/773                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | Esentepe Mah. Kırgülü Sok. Metrocity İş Merkezi D Blok No:29 Şişli/İstanbul<br><a href="http://www.misyon.com">www.misyon.com</a>                                                                        |

**2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler**

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı | 09.12.2024<br>TTSG – 12.12.2024 – 11227  |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                       | 10/06/2024 tarih ve 2024/50 sayılı karar |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve                     | Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.         |

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fon'un süresi                                                                                                               | Süresizdir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                    | <p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br/> <b>Ali ERCAN</b><br/>         Bien Yapı Ürünleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Çine Seramik Fabrikası İnşaatı (2022 – Devam)<br/>         Chemicall Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Frit Fabrikası ve İdari Bina İnşaatı (2020 – 2022)<br/>         Bien Banyo Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Armatür – Vitrikiye Fabrikası İnşaatı (2018 – 2020)<br/>         Bien Yapı Ürünleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2. OSB Şubesi İnşaatı (2017 – 2019)<br/>         Qua Granite Hayal Yapı ve Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş. – Söke Granite Fabrikası, İdari Binalar ve Lojman İnşaatı (2015 – 2022)</p> <p><b>2. Genel Müdür</b><br/> <b>Canan GÜNDOĞDU</b><br/>         Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür (2026 – Devam)<br/>         Allbatross Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Hazine Müdürü (2024 – 2026)<br/>         Burgan Bank A.Ş. – Özel Bankacılık Müşteri Yöneticisi (2022 – 2024)<br/>         Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. – Özel Bankacılık Müşteri Yöneticisi (2006 – 2019)<br/>         HSBC Bank A.Ş. – Bireysel Bankacılık Yönetimi (1998 – 2006)<br/>         Milpa A.Ş. – Finans Elemanı (1995 – 1998)</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</b><br/> <b>Taliye YEŞİLÜRDÜ</b><br/>         Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi – 2019 – 02.1061<br/>         Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansı – 400076</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |

ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
 Mansuroğlu Mah. Ankara Cad. No :81  
 İç Kapı No:021 Bayraklı - ZAMIR  
 Tel : 0850 307 90 12 Borno No: 0772 112 3417  
 Tic.Sic.No:230164 Mersis No:0772 112 3417 00001

|                                           |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 Fon'dan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, Fon'a katılma ve Fon'dan 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 Fon'un tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon birim pay fiyatı (Alım/Satım Esas Fiyat) her ayın son iş günü hesaplanır ve bir sonraki ayın ilk iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.allbatrossportfoy.com.tr](http://www.allbatrossportfoy.com.tr) adresinde ilan edilir ve aksi talep edilmedikçe yatırımcılara Kurucu nezdinde kayıtlı e-posta adresleri yoluyla bildirilir.

Fon'a ilişkin olarak her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fon birim pay değeri hesaplanır ve Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.allbatrossportfoy.com.tr](http://www.allbatrossportfoy.com.tr) adresinde açıklanır ancak söz konusu birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilmez.

**ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
Mansuroğlu Mah. Ankara Cad. No:81  
İç Kapı No:021 Bayraklı - İZMİR  
Tel : 0850 307 90 12 Bornoğlu A.Ş. 772 112 3417  
Tic.Sic.No:230164 Mersis No:0772 112 3417 00001

## **5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fon'a İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Fon katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesi aynı olarak da gerçekleştirilebilir. Buna dair esaslara fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

## **6. Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş**

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://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.allbatrossportfoy.com](http://www.allbatrossportfoy.com)) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Allbatross Portföy Yönetimi A.Ş.

**ALLBATROSS PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

Mansuroğlu Mah. Ankara Cad. No :81

İç Kağıt No:021 Bayraklı - İZMİR

Tel : 0850 307 90 12 Bornova V.D. 772 112 3417

Tic.Sic.No:230164 Mersis No:0772002341700001

CANAN GÜNDOĞDU

Genel Müdür

MEHMETALİ PALAZ

Alternatif Fonlar Yetkilisi