

**AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. NKOLAY EV BEŞİKTAŞ KATILIM
GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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.

Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. NKolay Ev Beşiktaş Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, 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:	Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 28/12/2016 No: PYŞ/PY.47/1260
Adresi:	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:8/1 34394 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.
Portföy Saklayıcısı’nın	
Ünvanı:	Aktif Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 03/11/2016 No: 30/1063
Adresi:	Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:8/1 34394 Şişli/İSTANBUL

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21.01.2025 tarihli ve 2025/8 sayılı yönetim kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve	Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. (Kurucu) Aktif Yatırım Bankası A.Ş.

varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Suat BAKKAL Boğaziçi Üniversitesi, Ekonomi bölümü mezunu olup yüksek lisansını yine aynı okulda Ekonomi ve Finans üzerine tamamlamıştır. 2010-2016 yılları arasında Eroğlu Yapı A.Ş. Bursa Bauhaus, Bursa Harmony Tower, Platform Merter ve Kağıthane Ofishane projelerinin fizibilite analizlerinin yapılmasını ve devam eden proje ilerlemelerinin takibi çalışmasını ve 2011-2013 yılları arasında Kartalkule Projesi için Aktif Bank adına Proje Finansmanı Yönetimini gerçekleştirmiştir. 2012 yılında başlayan İstanbul Finans Merkezi Projesi için Projenin Finansmanı sorumluluğu ve projeyi gerçekleştiren Akdeniz İnşaat- İFM İnşaat İcra Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Inovaban Innovation Consulting JSC'nin yönetim kurulu üyeliği ve aynı zamanda çeşitli enerji üretim ve yatırım SPV şirketlerinin başkanlığını yapmıştır. 2015 yılından itibaren Aktif Bank'ta Kurumsal Pazarlama Bölüm Başkanlığı görevini yürütmüştür. Nisan 2018 itibariyle, BKT Kosovë J.S. C'nin yönetim kurulu üyeliği ve CEO görevlerine atanmıştır. Türev Araçları, Kurumsal Yönetim, Kredi Derecelendirme, Gayrimenkul Değerleme ve CFA3 alanlarında sermaye piyasası lisanslarına sahiptir. 2. Genel Müdür Burcu ATAR SÖNMEZ 20 yıla yakın Türkiye Sermaye Piyasalarında finans tecrübesi bulunan Burcu Atar Sönmez, 2005 yılında Alkhair Capital (eski Inter Yatırım) araştırma bölümünde başladığı iş hayatı finans, hazine, kurumsal finansman ve sonrasında Alkhair Portföy fon yönetimi bölümlerinde devam ettirmiştir. Alkahir Capital'da Hazine ve Finans Müdürü olarak görev yapmış; hazine işlemleri, bütçe süreçleri ve UFRS'ye dayalı finansallardan sorumlu olmuş, aynı zamanda Şirket'in değerleme sürecinde bulunmuştur. 2018 yılından itibaren Aktif Portföy bünyesinde olup 2026 yılı itibariyle Aktif Portföy Yönetimi Genel

	Müdürü olarak görev yapmaktadır. Mali Müşavirlik belgesi sahibidir. Uludağ Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olduktan sonra, Marmara Üniversitesi'nde Finansal Piyasalar ve Yatırım Yönetimi alanında yüksek lisans yapmış ve BIST'te işlem gören şirketlerin değerlendirme ve fiyatlandırılması konusunda tezini vermiştir. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Deniz ERKOÇ Aktif Bank'ta Gayrimenkul Uygulama ve Geliştirme Direktörü ve 19 Güneş Enerji Santrali şirketinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Şuan için Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.'de Gayrimenkul Danışmanlığı pozisyonunda görev almaktadır. İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra kariyer hayatı süresince kamu ve özel birçok uluslararası inşaat projesinde yer almıştır. 1997-2012 yılları arasında Baytur İnşaat Şirketinde Planlama Koordinatörlüğü ve Maliyet Kontrol Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmaktadır. 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 saklanması, 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 değerlendirilmesine, 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.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup, katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

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

Fon katılma payları A, B, C ve D pay grupları olmak üzere 4 gruba ayrılmıştır. A Grubu ve D Grubu katılma payları Türk Lirası ("TL") cinsinden, B Grubu katılma payları Amerikan Doları ("USD") cinsinden ve C Grubu katılma payları ise Euro ("EUR") cinsinden ihraç edilir. B Grubu katılma payları ile C Grubu katılma payları münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılır.

İlk Kapanış ilk katılma payı satış tarihidir. A Grubu ve D Grubu katılma payı sahibi yatırımcılar için İlk Kapanış'ta katılma payları 1.000 (bin) TL üzerinden ihraç edilecektir. B Grubu katılma payları için 1.000 (bin) TL'nin USD karşılığının hesaplanmasında alım talimatı verilmesinden bir önceki iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen USD alış kuru, C Grubu katılma payları için 1.000 (bin) TL'nin EUR karşılığının hesaplanmasında da alım talimatı verilmesinden bir önceki iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen EUR alış kuru dikkate alınır.

İlk Kapanış'tan sonra yapılacak katılma payı satışlarında ilgili haftanın iş günlerinde verilen alım talimatları, ilgili haftanın son iş gününde hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden takip eden ilk iş günü yerine getirilir. Ancak ilgili haftanın son iş günü alım talimatı saat 13:30'a kadar verilebilir.

Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında tam olarak nakden öder. Katılma payı alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar para piyasası katılım fonlarında veya kısa vadeli kira sertifikaları katılım fonlarında değerlendirilir.

A Grubu ve D Grubu fon katılma paylarının fon birim pay değeri TL cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının fon birim pay değeri USD cinsinden ve C Grubu fon katılma paylarının fon birim pay değeri EUR cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B ve C Grubu katılma paylarının USD ve EUR cinsinden fon birim pay değerinin hesaplanmasında; alım talimatının verildiği

ilgili haftanın son iş günü TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD ve EUR döviz alış kuru esas alınır. B ve C Grubu katılma payların fon birim pay değeri, A Grubu ve D Grubu paylar için hesaplanmış fon birim değerinin söz konusu kura bölünmesi ile bulunur.

Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı fon birim pay değeri açıklandıktan sonra hesaplanır.

Satım talimatına ilişkin bilgi tablosu aşağıdaki gibidir:

Satım Talimatı İletme Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak – Mart ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Mart ayının son iş günü	Mart ayının son iş günü takip eden ilk iş günü	Katılma payı fiyatının açıklanma tarihinden sonraki 60 iş günü içerisinde, açıklanan pay fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.
1 Nisan – Haziran ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Haziran ayının son iş günü	Haziran ayının son iş günü takip eden ilk iş günü	
1 Temmuz – Eylül ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Eylül ayının son iş günü	Eylül ayının son iş gününü takip eden ilk iş günü	
1 Ekim – Aralık ayının son iş günü saat 13:30'a kadar	Aralık ayının son iş günü	Aralık ayının son iş gününü takip eden iş günü	

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://www.aktifportfoy.com/> adresinde yayınlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanabileceği gibi talep etmeleri halinde yatırımcılara e-posta, faks ve/veya posta yoluyla da bildirir.

Satım talimatı iletme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen satım talimatları, ilgili dönemin son iş günü saat 13:30'a kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. Söz konusu satım dönemlerinin son iş günü saat 13:30'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

Satım talimatlarının USD ve EUR karşılıklarının hesaplanmasında katılma payı fiyatının hesaplanma tarihindeki TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen döviz (USD ve EUR) alış kuru dikkate alınır.

Her üç aylık iade döneminde iletilen iade taleplerinin, fon toplam değerinin %2,5'ine kadar olan kısmı için tüm yatırımcıların iade talepleri karşılanır. Katılma payı iade talebinin, ilgili 3 aylık iade dönemi içerisinde fon toplam değerinin %2,5'ini aşması halinde ise, fon toplam değerinin %2,5'ine kadar katılma payı sahiplerinin satım talepleri eşit oranda karşılanır. Fon toplam değerinin %2,5'ini aşan iade talepleri, bir sonraki 3 aylık iade dönemine ertelenebilir. Bu kapsamda, ilgili dönemde karşılanamayan talepler bir sonraki dönemde öncelikli olarak dikkate alınır.

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

Katılma payı satışı, sadece fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi suretiyle gerçekleşecektir. Katılma paylarının Fon'a iadesi Yatırım Komitesi kararı ile aynı olarak gerçekleştirilebilir. Bu durumda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak satım talimatı için yukarıdaki verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devir işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleşmesine ilişkin detaylara fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

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) 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.aktifportfoy.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
Aktif Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Ahmet Yiğit GÜLER
Müdür

Yener KAYA
Direktör