

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI ANATOLIA
GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. YEDİNCİ
GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 13/05/2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 1028391 sicil numarası altında kaydedilerek 16/05/2025 tarih ve 11333 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Girişim Sermayesi Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulunun ("Kurul") 05.08.2026 tarih ve 47/1406 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.

ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yedinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun ("Fon") katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 21.08.2026 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:	ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih : 17/03/2025 No : GGSPYŞ/PY.18/494
Adresi:	Maslak Mah. Taşyoncası Sk. Maslak 1453 Sitesi T4 Blok, No: 1U, İç Kapı No: B224 34398 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:	Nurol Yatırım Bankası Anonim Şirketi
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih : 22/02/2024 No : 12/281
Adresi:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:1502 Sarıyer, İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	İçtüzük tescil tarihi: 13/05/2025 TTSG tarih ve sayısı: 16/05/2025 – 11333
--	---



İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 12/05/2026 tarihli ve 2026/27 sayılı 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	ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi, ilk katılma payı satış tarihinden başlamak üzere 12 yıldır. Bu sürenin son 2 yılı tasfiye dönemidir. Fon katılma payları, ihraç sözleşmesinde belirtilen usul ve esaslar doğrultusunda Fon'a iade edilebilir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Volkan Bayram Volkan Bayram, 1999 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi işletme bölümünü bitirmiş, aynı yıl SPK'da uzman yardımcısı olarak çalışmaya başlamış ve farklı dairelerde uzman ve başuzman olarak görev yapmıştır. Yeditepe Üniversitesi'nde Hukuk, Boston Üniversitesi'nde Finansal Ekonomi alanlarında yüksek lisans, Marmara Üniversitesi'nde ise muhasebe- finansman alanında doktora yapmıştır. 2015'te SPK'dan ayrılarak Rönesans Holding'de uyum görevlisi, sonrasında Orge Enerji'de mali işler direktörü olarak görev almıştır. Ayrıca Beşiktaş JK Denetim Kurulu Üyeliği, Rafine Teknoloji ve MT Portföy Yönetimi'nde bağımsız yönetim kurulu üyelikleri yapmıştır. Bayram, SPK düzenlemeleri uyarınca beş ayrı lisansa sahiptir. 2. Genel Müdür Emrah Özbay Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde lisans eğitimini tamamladıktan sonra, İstanbul Teknik Üniversitesi'nde ekonomi yüksek lisansı ve İstanbul Üniversitesi'nde finans doktora yapmıştır. Ayrıca Exeter Üniversitesi'nde finans alanında yüksek lisans derecesi almıştır. Kariyerine 2001 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlamış, denetim ve kurumsal yatırımcılar dairelerinde kıdemli denetçi ve uzman olarak 12 yıl görev yapmıştır. 2013 yılında Boyner Grup'a katılarak iç denetim, kurumsal risk yönetimi ve bütçe-raporlama fonksiyonlarında yöneticilik görevlerini üstlenmiş olup 2018 yılından 2024 yılına kadar Boyner Holding A.Ş.'de İç Denetim, Kurumsal Risk Yönetimi ve Sürdürülebilirlik Direktörü olarak görevini yürütmüştür. 2019 – 2024 yılları arasında UN Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev almıştır. 3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel Ömer Seyfeddin Şener Lisans eğitimini University of Exeter'da Finans alanında tamamladıktan sonra, Türkiye'de yeni filizlenmekte olan



	ticaret ekosistemine katılarak, Türkiye'nin 6. büyük alışveriş kulübü olan netvarium.com'un kurucu ortakları arasında yer almıştır. Daha sonra Birleşik Arap Emirlikleri'nde benzer girişimlerini sürdürmüş, dijital moda alanındaki deneyimini bölgesel pazarlara taşımıştır. 2017 yılından itibaren pazaryeri (marketplace) kanallarının yükselişinden faydalanarak dijitalden doğan moda markaları kurmuş, bu markaların omni-channel (çok kanallı) büyüme stratejilerini yöneten ekiplerin oluşumuna öncülük etmiştir. Nielsen verilerine göre Türkiye'de parfüm kategorisinde raf lideri konumunda bulunan Aqua di Polo ve Türkiye'nin en çok satan saat markalarından biri olan aynı markanın yanı sıra Pierre Cardin Fragrance markalarının da kurucusu olarak, bu markaların tüm satış ve büyüme süreçlerini yönetmiştir. 2023 yılından bu yana, O2O Beauty şirketine Managing Partner olarak görev yapmakta; Panorama Professional ve UCLA markaları ile Türkiye'nin seçkin zincir mağazaları ve 17 farklı ülkede faaliyetlerini sürdürmektedir. 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 payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. 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 fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapıp yapılmayacağına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, katılma payı değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdüne ilişkin diğer hususların açıklanması ve fonun faaliyetleri ile ilgili diğer bilgilerin fonun KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formunda (www.kap.org.tr) sunulması mümkündür.



ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlanacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, 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 Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren **ilk üç (3) aylık dönem**, ilk talep toplama dönemi ("**İlk Talep Toplama Dönemi**") olarak belirlenmiştir. İlk Talep Toplama Dönemi içerisinde yatırımcılar tarafından verilen katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde, her bir katılma payı için 1.000 TL tutarındaki Birim Pay Değeri üzerinden yerine getirilir. İlk Talep Toplama Döneminden sonraki dönemde katılma payı alımına ve satımına esas teşkil edecek birim pay değeri **her ayın** son iş günü itibarı ile ve bir takvimi yılı içerisinde **on iki (12) kez** hesaplanır ve söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır.

Ancak yatırım komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fon ihraç sözleşmesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtımı ve erken dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya bu değere karşılık gelen iştirak payının fona devredilmesi; katılma paylarının fona iadesi ise fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

İştirak payı karşılığı işlemler Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Tebliğ hükümleri uyarınca, Kurucu nezdinde toplam beş (5) üyeden oluşan bir yatırım komitesi oluşturulur ve yatırım komitesinin üç (3) üyesi, Tebliğ'de belirtilen şartları haiz olmak kaydıyla, Kurucu tarafından ("**Daimi Üyeler**") ve diğer iki (2) üyesi ise A Grubu Katılma Payı Sahibi tarafından aday gösterilerek ("**A Grubu Üyeler**") Kurucu tarafından görevlendirilir.

A Grubu Üyeler, ancak A Grubu Katılma Payı Sahiplerinin talimatı ile Kurucu tarafından görevinden alınabilir. A Grubu Üyeler'in vefat etmesi, istifa etmesi, görevden alınması veya görev süresinin dolması sebebiyle üyeliği boşalması halinde Kurucu; yatırımcıların göstereceği yeni adayın yatırım komitesine atanmasını sağlar.

Yatırım komitesi, Tebliğ hükümleri doğrultusunda fona ait iş ve işlemler gerektirdikçe toplanır.

Yatırım komitesi; en az iki (2) Daimi Üye ve en az bir (1) A Grubu Üye'nin toplantıda hazır bulunması koşuluyla, toplam üye sayısının çoğunluğu ile toplanır ve yatırım komitesi kararları, en az iki (2) Daimi Üye ile A Grubu Üyeler'den en az birinin olumlu oy kullanması koşuluyla, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır.

Fon Portföyü'ne girişim sermayesi yatırımı yapılması, Fon Portföyü'ndeki girişim sermayesi yatırımlarından çıkış yapılması, Fon Portföyü'ndeki girişim sermayesi yatırımlarının yönetilmesi, Fon Portföyü'ndeki girişim şirketlerinde Fon adına yönetim kurulu üyesi atanması ve girişim şirketlerinin genel kurullarında Fon'u temsil edecek kişinin belirlenmesi ile ilgili işlemler ile kar dağıtımı veya Erken Dağıtım işlemleri için Yatırım komitesi kararı alınması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatı veya resmi makam kararlarına uyum sağlanabilmesi amacıyla ve göz önüne alınarak mevzuat hükümleri ve kararlar gereğince Yatırım Komitesi'nin karar alması gereken konularda işbu



ihraç belgesinde belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun şekilde karar alınamaması halinde Daimi Üyeler, A Grubu Üyeler'in toplantıya katılımı ve/veya olumlu oyuna ihtiyaç olmaksızın, sermaye piyasası mevzuatına veya yetkili resmi makam kararlarına uyum sağlanması amacıyla alınması gereken kararlara karar vermeye yetkilidir.

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.anatoliaportfoy.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
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür
Emrah Özbay

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Taşyüncüsü Sk. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:11U İç Kapı No: B224 Sarıyer/İstanbul
Maslak V.D.: 0691535144
Ticaret Sicil No 1028391
Mersis No: 0069153594400001
Sermaye: 25.000.000 TL

