

**AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN KURUCUSU OLDUĞU
AKTİF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 25.02.2025 tarih ve E-12233903-315.01.01-68384 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. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 21.10.2025 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

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	03.07.2024 - 2024/69

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Aktif Yatırım Bankası A.Ş.
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 itibarıyla 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 değerleme ve fiyatlandırılması konusunda tezini vermiştir. 3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Deniz ERKOÇ Aktif Bank'ta Gayrimenkul Uygulama ve Geliştirme Direktörü ve 19 Güneş Enerji Santrali şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi yapmaktadır. 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 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon'un alım işlemlerine esas birim pay fiyatı, her haftanın son iş günü, satım işlemlerine esas pay fiyatı ise her ayın son iş günü mesai bitiminde hesaplanır ve takip eden iş günü ilan edilir.

Alım talimatları her iş günü verilebilir. Verilen talimatlar, talimatın verildiği haftanın son iş günü hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, fiyatın ilan edildiği haftanın son iş günü mesai bitimine kadar yerine getirilir.

Satım talimatları her ayın en geç 10. iş gününe kadar verilir. Bu talimatlar, talimatın verildiği ayın son iş günü hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, fiyatın ilan edildiği ayın son iş gününe kadar yerine getirilir.

Pay alım satımına konu fon birim pay fiyatı hesaplandığı günü takip eden ilk iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.aktifportfoy.com.tr adresinde ve KAP'ta açıklanır.

İlgili dönem içerisinde Fon'a yatırımcılar tarafından alım/satım talebi gelmez ise, alım satıma esas Fon birim pay değeri hesaplanmaz. Söz konusu dönemlerde yatırımcı talebi olmamasına bağlı olarak Fon birim pay değeri hesaplanmaması halinde her halukarda her takvim yılının sonu itibarıyla Fon birim pay değeri hesaplanacak ve açıklanacaktır.

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

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29.

maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatının Hesaplanma Dönemi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Açıklanma Tarihi Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
1 Ocak-31 Ocak	31 Ocak	Pay fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 3. iş günü	Talebin iletildiği ilgili ay için hesaplanan fiyat üzerinden bir sonraki pay fiyatı ilan tarihine kadar yerine getirilir.
1 Şubat-28 Şubat	28 Şubat		
1 Mart-31 Mart	31 Mart		
1 Nisan-30 Nisan	30 Nisan		
1 Mayıs-31 Mayıs	31 Mayıs		
1 Haziran-30 Haziran	30 Haziran		
1 Temmuz-31 Temmuz	31 Temmuz		
1 Ağustos-31 Ağustos	31 Ağustos		
1 Eylül-30 Eylül	30 Eylül		
1 Ekim-31 Ekim	31 Ekim		
1 Kasım-30 Kasım	30 Kasım		
1 Aralık-31 Aralık	31 Aralık		

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun Portföy Saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

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, İ ra  Belgesi, Fon İ ra  Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceęi Yerler

İçtüzük, i ra  belgesi, fon i ra  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 i ra  belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve i ra  belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İ�ra��ı Aktif Portföy Yönetimi A.Ş.	
<i>Baran Alper KOSTAK</i> Uzman	<i>Yener KAYA</i> Müdür