GYF.349/250

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSİYE FONU'NA BAĞLI ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOĞRUL PROJE GAYRİMENKUL 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 ili 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. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Doğrul Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 05.02.2026 tarih ve 6/250 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. Doğrul 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 05.11.2026 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:	**Kurul Karar Tarihi** : 22/02/2024 **Kurul Karar Numarası:** 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

ANATOLİA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:1U İç Kapı No:B22 ... İSTANBUL
Maslak V.D. 9691535944 Tica... 28391
Mersis No:0069153...
Sermaye: 25.00...

Doğrulama Kodu: 6a0e3fa8-f5bb-49bb-b1a9-f34037da3c82
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 25.11.2025 tarih ve 2025/43 sayılı 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	Süresizdir.
Yatırım komitesi üyeleri	***1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi*** **Cuma Teke** 1998 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden lisans derecesini almış, ardından University of Reading, Henley Business School'da muhasebe alanında yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 1999 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda kariyerine başlamış olup burada 14 yıl boyunca denetim, muhasebe standartları ve kurumsal finansman birimlerinde üst düzey uzmanlık görevlerinde bulunmuştur. 2013 yılında özel sektöre geçerek, Royal Halı A.Ş.'de Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Direktör olarak görev yapmıştır. 2016 yılında Aşkale Çimento A.Ş.'de göreve başlamış, burada kurumsal risk yönetimi komitesi üyeliğinin ardından 2018 itibarıyla CFO (Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı) pozisyonuna getirilmiştir. Halen aynı şirkette, grubun Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) pozisyonunda görev yapmaktadır. ***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 doktorası 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 yılından itibaren UN Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev almaktadır. ***3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı*** **Haci Kaya** Makine mühendisliği lisans eğitimini 1998 yılında Harran Üniversitesi'nde tamamlayan Haci Kaya, gayrimenkul değerleme ve proje denetimi alanlarında uzun yıllara dayanan bir tecrübeye sahiptir. 2004-2010 yılları arasında mühendislik müşavirliği ve proje danışmanlığı yapmış, 2010 yılında 64

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 2026 18:08:43
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A...
Maslak Mah. Tasyapacak Sok. Maslak 1453 S...
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No:102...
Mersis No:0069153594400001
Sermaye: 25.000.000 TL

Doğrulama Kodu: 6a0e3fa8-f5bb-49bb-b1a9-134037da3c82
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	bağımsız bölümden oluşan bir konut projesinde görev almıştır. 2014-2023 yılları arasında proje ve uygulama denetçisi olarak görev yapmış, ardından 2023 yılından itibaren çeşitli gayrimenkul değerleme firmalarında değerleme uzmanı olarak çalışmıştır. 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, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı 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.

Bu Fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren ilk **altı (6) 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.

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 6. 02. 2026 18:08:43

ANATOLİA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:1D İç Kapı No:B224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No:1028391
Mersis No:0691535944000001

Doğrulama Kodu: 6a0e3fa8-f5bb-49bb-b1a9-f3403f7da3c82
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

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 hazırlatılarak 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 Ayni Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi, yatırım komitesinin onayıyla, ayni olarak gerçekleştirilebilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin ayni 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.

Fon katılma paylarının ihracının veya fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır.

Yatırımcılardan Fon'a 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 veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç 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.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.

ANATOLİA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Tasyoncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:3U İç Kapı No:B224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D./0691635944 Ticaret Sicil No:1028391
Mersis No:0069153594400001
Sermaye: 25.000.000 TL

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 6. 02. 2026 18: 08: 43

Doğrulama Kodu: 6a0e3fa8-f5bb-49bb-b1a9-f34037da3c82
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İhraççı

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. DOĞRUL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN KURUCUSU ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür

Emrah Özbay

ANATOLİA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:1U İç Kapı No:B224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No:1028391
Mersis No:0069153594400001
Sermaye: 25.000.000 TL

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 6. 02. 2026 18:08:43

Doğrulama Kodu: 6a0e3fa8-f5bb-49bb-b1a9-f34037da3c82
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama