

**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. BEŞİNCİ
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 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. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulunun (“**Kurul**”) 20/01/2026 tarih ve E-12233903-315.01.01-84759 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. Beşinci 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 _____ 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, Türkiye
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:	Karar Tarihi : 22/02/2024 Karar 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 Kurulu'nun 17/12/2025 tarih ve 2025/51 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	Süresiz.
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 – 2024 yılları arasında UN Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev almıştır. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Hacı Kaya Makine mühendisliği lisans eğitimini 1998 yılında Harran Üniversitesi'nde tamamlayan Hacı Kaya, gayrimenkul değerlendirme ve proje denetimi alanlarında uzun yıllara dayanan bir tecrübeye sahiptir. 2004-2010 yılları arasında mühendislik müşavirliği ve proje danışmanlığı yapmış, 2010 yılında 64

	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 değerlendirme firmalarında değerlendirme 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, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("**Tebliğ**") 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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.

Fonun 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 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Fon bilgilendirme dokümanlarında 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 değerini içeren fiyat raporları fiyat raporları **birer (1) aylık** dönemlerin son iş günü itibarı ile

ve bir takvimi yılı içerisinde **on iki (12) kez** hazırlanarak söz konusu tarihleri takip eden **beşinci** iş günü açıklanır ve açıklandığı tarihi takip eden **ilk iş gününde** yerine getirilir.

Ancak Yatırım Komitesi'nin bu yönde karar alması halinde, mevcut yatırımcıların veya yeni yatırımcıların alım satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtımı ve/veya erken dağıtım kararı verilmesi hallerinde, özel fiyat raporu hazırlanarak Birim Pay Değeri hesaplanarak açıklanabilir ve katılma payı alım satım talimatları, bu fiyat üzerinden yerine getirilebilir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans/gösterge niteliğinde Birim Pay Değeri hesaplanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Katılma Payı alım satım işlemi gerçekleştirilmez.

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

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi Yatırım Komitesi'nin onayıyla aynı olarak gerçekleştirilebilir. 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.

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'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır.

Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırımcılara tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla fonda, Yatırım Komitesi'ne iki (2) üye aday gösterme hakkını haiz A Grubu Katılma Payı ve herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmayan B Grubu Katılma Payı ihraç edilebilir.

A Grubu Katılma Payı Sahipleri, fon ihraç sözleşmesinde belirtilen hüküm ve koşullar doğrultusunda Yatırım Komitesi'ne üye atama imtiyazına sahiptir. B Grubu Katılma Payı Sahiplerinin herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

Fon portföyündeki gayrimenkul yatırımlarının yönetiminden sorumlu olmak üzere, Tebliğ hükümleri uyarınca Kurucu nezdinde toplam **beş (5)** üyeden oluşan bir yatırım komitesi oluşturulur. 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 sahiplerinin önerisi doğrultusunda Kurucu tarafından ("**A Grubu Üyeler**") görevlendirilir.

A Grubu Üyeler, ancak A Grubu Katılma Payı Sahibinin 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; A Grubu Katılma Payı Sahibinin 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 en az bir (1) A Grubu Üye'nin olumlu oy kullanması koşuluyla, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alınır.

Fon portföyüne taşınmazların alımı, fon portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, fonun borçlanması, fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi, fonun gayrimenkul portföyünün yönetilmesi ile ilgili işlemler ve temettü ve/veya erken dağıtım işlemleri için yatırım komitesi kararı alınması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatı veya resmi makam kararlarına uyum sağlanabilmesi amacıyla ve söz konusu 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

Fonun denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fonun 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 sitesinden (www.anatoliaportfoy.com.tr) temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fonun/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