

**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. BAHAR
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. Bahar 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. Bahar 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 **25.08.2026** 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:	Kurul Karar Tarihi : 22.02.2024 Kurul 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 kurulunun 26.11.2025 tarihli ve 2025/44 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 – 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

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 – 2024 yılları arasında UN Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev almıştır.

3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Haci 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



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 Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma paylarının ihracı ve katılma paylarının fona iadesi, yatırım komitesinin 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.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi 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 hazırlatılır.

Yatırımcılardan Fona 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 ihracının ve fona iadesinin aynı 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.

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



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Maslak Mah. Tasyuncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No: 14 / İç Kapı No: 8224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No: 1028391
Sicil No: 274983

Doğrulama Kodu: e1655f0136084983b1af3851a4ec39c1
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

