

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 11.06.2026 tarih ve E-122 33903-315.04-92489 sayılı izin doğrultusunda, ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu'na bağlı "ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu" ünvanının "ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Nest Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmesi ile birlikte Fon ihraç belgesinin başlık, giriş kısmı, "4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Ayrıca, standart ihraç belgesine uyum kapsamında Fon ihraç belgesine "6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişkin Bilgi" maddesi eklenmiş olup, bu maddeden sonra gelen madde numaraları teselsül halinde kaymıştır.

ESKİ ŞEKİL

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. ÜÇÜNCÜ
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. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (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. Üçüncü 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 _____ 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.

YENİ ŞEKİL

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. NES

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Tasyoncasi Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:10 Kapı No:8224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No:1028391
Mersis No:006915359440001
Sermaye Piyasası Kurulu



Doğrulama Kodu: cdd4016c-c0bb-40e4-82a1-4764ba9cddc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



**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 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. Üçüncü Proje 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.06.2026 tarih ve 12233903-315.04 ⁹²⁴⁸⁹ sayılı izin yazısıyla ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ünvanı "ANATOLIA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Nest Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu" olarak değiştirilmiştir.

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. Nest 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 19.06.2026 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.

ESKİ ŞEKİL

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

Katılma payı alım satımına esas teşkil eden Fon birim pay değeri, fon ihraç sözleşmesinde detayları belirlenen dönemlerde ve her halükarda asgari olarak, yılın son iş günü olmak üzere, yılda en az bir kez hesaplanarak takip eden iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.anatoliaportfoy.com.tr) adresinde ve Fon'un KAP sayfasında ilan edilir ve Kurucu tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. 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.

YENİ ŞEKİL

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

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**
Maslak Mah. Tasyuncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:11U İç Kapı No:8224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak V.D. 0691535944 Ticaret Sicil No:1028391
Açılış: 17.04.2015 09:40:00
74.500.000 TL

Doğrulama Kodu: cdd4016c-c0bb-40e4-82a1-4764ba9cddc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



(12) kez hazırlanarak söz konusu tarihleri takip eden beşinci iş günü açıklanır ve alım satım talimatları, birim pay değerinin açıklandığı tarihi takip eden birinci iş günü yerine getirilir.

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.

Yatırım Komitesi tarafından; katılma paylarının fona iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığının ve/veya gerekli likiditenin sağlanabilmesi için fon portföydeki varlıkların satılması halinde pay sahiplerinin zarar göreceğinin tespit edilmesi halinde, katılma paylarının fona iadesi işlemlerini bir (1) yıl süreyle erteleyebilir. Bu nedenle karşılanamayan talepler, takip eden dönemde iletilen iade taleplerine göre öncelikli olarak dikkate alınarak gerçekleştirilir.

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.

ESKİ ŞEKİL

Fon ihraç belgesinin eski şeklinde "Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi" başlıklı madde bulunmamaktadır.

YENİ ŞEKİL

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Tebliğ hükümleri uyarınca bir yatırım komitesi oluşturulur, toplam beş (5) üyeden oluşan 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 çoğunluğunun önerisi doğrultusunda Kurucu tarafından ("A Grubu Üyeler") görevlendirilir.

A Grubu Üyeler, ancak A grubu katılma payı sahiplerinin çoğunluğunun 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 sahiplerinin çoğunluğunun göstereceği yeni adayın yatırım komitesine atanmasını sağlar.

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

Daimi Üyeler'in her biri birer oy hakkına sahip iken, A Grubu Üyeler'in her biri ikişer oy hakkına sahiptir.

Yatırım komitesi; en az iki (2) Daimi Üye ve en az bir (2) 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 toplam oy haklarının çoğunluğuna sahip üyelerin olumlu oyu ile alınır.

Fon'un gayrimenkul yatırımı kararları ile Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarından çıkış yapılmasına ilişkin hususlarda, A Grubu Üyeler'in önerisi doğrultusunda Yatırım Komitesi tarafından karar verilir. Bu hususlara ilişkin Yatırım Komitesi tarafından karar alınabilmesi için, karar nisabına uygun şekilde en az bir (1) A Grubu Üye'nin konuyla ilgili olumlu oy kullanması gerekmektedir.

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, ihraç belgesinde belirtilen toplantı ve karar nisaplarına uygun şekilde karar alınamaması halinde Daimi Üyeler, A Grubu Üyeler'in toplantıya katılımı ve/veya olumlu oyuyla

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Maslak Mah. Taşyoncası Sok. Maslak 1453 Sitesi
T4 Blok No:10/A Kat:No:8224 Sarıyer / İSTANBUL
Maslak / D. 0691535944 Ticaret Sicil No:1028391
Mersis No:0069153594400001
Sicil No:276216/00000001

Doğrulama Kodu: cdd4016c-c0bb-40e4-82a1-4764ba9cddc2
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



ihtiyaç olmaksızın, sermaye piyasası mevzuatına veya yetkili resmi makam kararlarına uyum sağlanması amacıyla alınması gereken kararlara karar vermeye yetkilidir.

ESKİ ŞEKİL

6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fonun denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fonun KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

YENİ ŞEKİL

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.

ESKİ ŞEKİL

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 <https://www.anatoliaportfoy.com.tr/> adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

EKLENEN MADDE

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.

