

**NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ  
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU  
NATURA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 06.03.2025 tarih ve 13/454 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.

Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 06.03.2025 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**

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                            |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                     |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br>Tarih: 26.04.2024<br>No:13/552                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | <b>Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, No:3/89 Ataşehir / İstanbul</b>                                                                                                                                  |
| Yönetim Kurulu Üyeleri:                                                  | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>Nurol Yatırım Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                                        |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | Tarih: 22.02.2024<br>No: 12/281                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | <b>Maslak, Nurol Plaza, Büyükdere Cd. No:255, 34485 Sarıyer/İstanbul</b>                                                                                                                                 |

**2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler**

|                                                                                           |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı | Tescil tarihi: 18.10.2024<br>TTSG ilan tarihi: 23.10.2024<br>TTSG sayısı: 11192 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                               | Karar tarihi: 10.12.2024<br>Karar no: 2024/41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Fon'un süresi 8 (sekiz) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye döneminde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>Yatırım Komitesi Üyeleri</b><br><br><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Hasan RAHVALI</b><br><br><i>Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi mezunu olup inşaat, enerji ve turizm sektörlerinde geniş mesleki deneyime sahiptir. 1988 ve 2019 yılları arasında Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda uzun yıllar Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2013 ve 2019 yılları arasında İstanbul Finans Merkezi'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2013 yılından itibaren Bahar Enerji Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Yelen Gelibolu Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almaktadır. KONUTDER ve KENTSEV gibi kuruluşlarda yöneticilik yapmıştır. Hasan Rahvalı 2023 yılından itibaren Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.'de yönetim kurulu üyesidir.</i><br><br><b>2. Genel Müdür Sn. Bülent Yenigün</b><br><br><i>ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü lisans eğitiminin ardından Exeter University'de Finans ve Yatırım yüksek lisansını, New York University'de Finansal Risk Yönetimi ve Yapılandırılmış Finansman programını tamamlamıştır. 2007–2016 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de uluslararası sermaye piyasaları ve türev ürünler alanında yönetici olarak görev yapmış, 2016–2023 yılları arasında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de CFO ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görev</i> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>almıştır. Kasım 2023'ten itibaren Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de görev yapmakta olup Kasım 2025 itibarıyla Genel Müdürlük görevine atanmıştır.</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip (yarı zamanlı ) değerlendirme uzmanı Sn. Onur ÖZSAN</b></p> <p>1991 – 1993 yılları arasında University of Illinois, İşletme ve yan dal olarak Yönetim Bilişim Sistemleri bölümünde yüksek lisans yapmıştır. 1993 – 2001 yılları arasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Finans Uzmanı, 2006 – 2011 yılları arasında Büyükşehirli Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve 2006-2022 yılları arasında Şekerbank Finansman A.Ş.'de çeşitli görevlerde rol almıştır. Ecofolio Kitle Fonlama Platformu A.Ş. Yatırım Komitesi Üyesi olarak, Letven Capital Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yatırım Komitesi Üyesi (TARS GSYF, MILRES GSYF, TIMUS GSYF) olarak, Profelis Bilişim'de Finans Direktörü ve İcra Komitesi Üyesi olarak halen görev almaktadır.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | <p>Tebliğ'in 18/A maddesinin (ç) bendi kapsamındaki para ve sermaye piyasası araçlarına sadece fona likidite sağlanması amacıyla yatırım yapılacağından, portföyün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan bölümünün yönetimi için portföy yöneticisi istihdam edilmeyecek veya bunlara yönelik portföy yönetimi/yatırım danışmanlığı hizmeti alınmayacaktır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | <p>Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 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, gayrimenkul projeleri, 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 dhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımını veya pay devri işlemleri dhil 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 dhil 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. Tebliğ'in 18/A maddesinin () bendi kapsamındaki para ve sermaye piyasası araçlarına sadece fona likidite sağlanması amacıyla yatırım yapılacaktır.

Fon'un 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.

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

Fon birim pay fiyatı her ayın son iř günü hesaplanır ve bir sonraki ayın 3. iř günü Kurucunun resmi internet sitesi olan [www.naturaportfoy.com.tr](http://www.naturaportfoy.com.tr) adresinde ilan edilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerleme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

#### **5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

İhraç sözleşmesinde belirlenen esaslar doğrultusunda fon katılma paylarının satışı veya katılma paylarının fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

#### **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](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

#### **7. Fon İktüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon iktüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.naturaportfoy.com.tr](http://www.naturaportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.

|                                                                                    |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>İhraççı</b><br>Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy<br>Yönetimi A.Ş. |                                            |
| Hasan RAHVALI<br>Yönetim Kurulu Başkanı                                            | Refik Doğan Akıncı<br>Yönetim Kurulu Üyesi |