

**NET VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU NET VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA
BAĞLI NET VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA
PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 15.12.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 1067642 sicil numarası altında kaydedilerek 23.12.2025 tarih ve 11485 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) **02.04.2026** tarih ve **20/638** 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.

Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci 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 **04.08.2026** 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 20.10.2025 No: GGSPYŞ/PY.21/1854
Adresi:	Altunizade Mah. Tophanelioğlu Cad. No:6/1 İç Kapı No:2 Üsküdar 34662 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.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 23/762
Adresi:	Reşitpaşa Mah., Borsa İstanbul Cad., No:4, Sarıyer, 34467, İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi : 15.12.2025 TTSG Tarih ve Sayısı : 23.12.2025 - 11485
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	12.03.2026 / 006
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 7 (yedi) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Tayfun ÖZKAN Gayrimenkul Değerleme Lisansı Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı Türev Araçlar Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (2025-devam) <i>YK Başkan Vekili (kurucu)</i>, Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (2021-2024) Genel Müdür ve <i>YK Başkan Yrd. (kurucu)</i>, Nurol Portföy Yönetimi A.Ş., (İstanbul) (2019-2021) <i>Genel Müdür Yrd., Finans ve Gayrimenkul Varlık Yönetimi (CFO)</i>, Türkiye Kızılay Derneği, (İstanbul ve Ankara) (2015-2019) <i>Genel Müdür ve YK Üyesi (kurucu)</i>, KT Portföy Yönetimi A.Ş. (Kuveyt Türk Katılım Bankası iştiraki) (İstanbul) (2011-2015) <i>Yatırımlar Direktörü</i>, Gözde GSYO A.Ş. (Yıldız Holding (Ülker) firması) (İstanbul) (2008-2011) <i>Birim Yöneticisi (kurucu)</i>, T. Garanti Bankası A.Ş. Proje ve Satın Alım Finansmanı, Mid- ve Back Office, (İstanbul) (2004-2008) <i>Uyum Görevlisi (kurucu)</i>, Garanti Bankası Lüksemburg Şubesi (Lüksemburg) (2002-2004) <i>Operasyonlar Direktörü (kurucu) (COO)</i>, Cappadocia Investments (Doğuş Grubu firması) (Amsterdam, Londra) (1995-2002) <i>Müfettiş ve Yönetici</i>, T. Garanti Bankası A.Ş., Teftiş Kurulu (İstanbul) 2. Genel Müdür Tevfik TÜREL

	Gayrimenkul Değerleme Lisansı (2025-devam) Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Genel Müdür (2020-2025) Türkiye Kızılay Derneği, Gayrimenkul Yönetimi Genel Müdürü (2021-2025) Şeker GYO A.Ş., Bağımsız YK Üyesi (2018-2025) Türel & Partners Gayrimenkul Geliştirme Hizmetleri Ltd. Şti., Kurucu Ortak (2014-2018) DKY Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Genel Müdür (2014) Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş., Genel Müdür (kurucu), (2011-2014) Kointaş Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Yönetici Ortak (2007-2011) Ata Gayrimenkul Geliştirme, Yatırım ve İnşaat A.Ş., Genel Müdür (2006-2007) Ece Türkiye Proje Yönetim A.Ş., Genel Müdür (2001-2006) Stewart Information International (Texas, USA), Projelerden Sorumlu Kıdemli GMY (1994-2001) Türel & Türel Danışmanlık Ltd. Şti., Kurucu ortak (1993-1994) Türkiye İthalat ve İhracat Bankası A.Ş., YK Danışmanı (1992-1993) Birlik İnşaat, Madencilik San. ve Tic. A.Ş., İnşaat İşleri Koordinatörü (1986-1991) Brown & Root Inc. (Texas, USA), Baş Mühendis (1983-1986) Boğaziçi Bilgisayar Programcılık A.Ş., Kurucu Genel Müdür 3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Yusuf ASLANER Gayrimenkul Değerleme Lisansı TDUB Tecrübe Belgesi (2025-devam) Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Değerleme Uzmanı (2022-2025) Admer Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Çözüm Ortağı, (2020-2022) Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Çözüm Ortağı, (2020-2025) TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Çözüm Ortağı,
--	---

	(2014-2020) Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Atlas Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Çözüm Ortağı, (2013-2014) DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kadrolu değerleme uzmanı, (2010-2011) Kayseri Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü (2009-2010) Erciyes Harita Mühendislik Bilg. İnş. ve San. Tic. Ltd. Şti, Harita mühendisi 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, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca 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.

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 Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon birim pay fiyatı yılda en az bir kez olmak üzere, yılın son iş günü itibariyle hesaplanır ve izleyen 15 gün içerisinde Kurucunun resmi internet sitesi olan www.netportfoy.tr adresinde ilan edilir. Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanıp açıklanabilir.

Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtım ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Özel fiyat raporu hazırlanması amacıyla gayrimenkuller için güncel bir bağımsız değerlendirme yaptırılması Yatırım Komitesi inisiyatifindedir; özel fiyat raporu gideri Fon'dan karşılanmaz.

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 Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un 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 Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan 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 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 ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a 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

Fon yatırım komitesi 5 (beş) kişiden oluşacak olup, ilgili mevzuat gereği atanması gereken ve mevzuatta belirtilen nitelikleri haiz 3 (üç) daimi üyenin yanı sıra Kurucu tarafından belirlenecek diğer üyeler Kurucu'nun yönetim kurulu kararıyla atanacaktır.

Kurucu tarafından belirlenen yatırım komitesinin diğer üyeleri Kurucu tarafından yönetim kurulu kararı alınması kaydıyla her zaman değiştirilebilir.

Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisinin katılımı ve üye tam sayısının

çoğunluğuyla toplanır ve daimi üyelerin en az ikisinin ve kurucu tarafından atanan diğer üyelerin en az birinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.

7. 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.

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 sitesi olan www.netportfoy.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

Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Tayfun ÖZKAN,
Yönetim Kurulu Başkan Vekili