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

Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 30.01.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 472457-5 sicil numarası altında kaydedilerek 04.02.2025 tarih ve 11264 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Natura 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) 25.02.2026 tarih ve 10/398 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 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:	**Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.**
Yetki Belgesi:	**Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi** Tarih: 26.04.2024 No: GGSPYŞ/PY.13/552
Adresi:	**Barbaros Mahallesi, Ihlamur Bulvarı, No:3/89 Ataşehir / 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 A.Ş..**
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 22.02.2024 No: 12/281
Adresi:	**Maslak, Nurol Plaza, Büyükdere Cd. No:255, 34485 Sarıyer/İstanbul**

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi: 30/01/2025 TTSG ilan tarihi ve sayısı: 04/02/2025-11264
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Tarih: 13/05/2025 Sayı: 2025/16
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 dağıtımı Kurucu tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresiz.
Yatırım komitesi üyeleri	***1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Hasan RAHVALI*** 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 başkanı olarak görev almaktadır. ***2. Genel Müdür Sn. Bülent Yenigün*** 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 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. ***3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı Sn. Onur ÖZSAN*** 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 Büyükhanlı 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. Finans Direktörü ve İcra Komitesi Üyesi olarak halen görev almaktadır.*** 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 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 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 Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez. Katılma payı alım/satımına esas teşkil edecek Fon birim pay fiyatı ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar hususunda yılda en az bir kere hesaplanır ve ilan edilir.

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

Fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslar doğrultusunda fon katılma paylarının satışı veya katılma paylarının fona iadesi ayni olarak gerçekleştirilebilir.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin ayni 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.naturaportfy.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
Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Hasan RAHVALI	Refik Doğan AKINCI
Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

(İhraç belgesini imzalayacak ihraççı yetkilisi/yetkililerinin ihraççının imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi gerekmektedir.)