NET VARLIK GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Altunizade Mah. Tophanelioğlu Cad. No:6/1
Kat:1 İç Kapı No:2 Üsküdar/İstanbul
Türkiye **www.netportfoy.tr**

İÇİNDEKİLER:

1. **Genel Bilgiler**
    a. Raporun Dönemi
    b. Şirkete İlişkin Bilgiler
    c. Şirketin Organizasyonu, Sermaye ve Ortaklık Yapısı
    d. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
    e. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler
    f. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

2. **Yönetim Organı ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

3. **Araştırma-Geliştirme Faaliyetler**

4. **Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler**
    a. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler
    b. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
    c. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler
    d. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler
    e. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar
    f. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler
    g. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar
    h. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler
    i. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler
    j. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler
    k. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler
    l. (4.k) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği
    m. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

5. **Finansal Durum**
    a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumu
    b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler
    c. Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri
    d. Varsa Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler
    e. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

6. **Risk ve Yönetim Organlarının Değerlendirmesi**
    a. Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler
    b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler
    c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

7. **Diğer Hususlar**

    a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar
    b. Bilanço tarihinden sonraki olaylar
    c. İlave bilgiler

1. GENEL BİLGİLER

a. Raporun Dönemi : **01.01.2026 – 30.09.2026**

b. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı	**:**	Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil Müdürlüğü	**:**	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	**:**	1067642
Mersis No	**:**	0456-2165-4390-0001
Vergi Dairesi	**:**	Üsküdar V.D.
Vergi Numarası	**:**	6311999879
Merkez Adresi	**:**	Altunizade Mah. Tophanelioğlu Cad. No:6/1 İç Kapı No:2 Üsküdar 34662 İSTANBUL
Telefon	**:**	0531 105 36 26
İnternet Sitesi	**:**	https://netportfoy.tr/
E-posta	**:**	info@netportfoy.tr

c. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Organizasyon ve Faaliyet Konusu

Net Varlık Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi, 3 Şubat 2025 tarihinde İstanbul'da tescil edilmiş bir sermaye şirketidir. Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümleri çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kayıtlı sermaye esaslarına göre kurulan bir anonim şirkettir. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (Kurul) 20.10.2025 tarih ve GGSPYŞ/PY.21/1854 sayı numarası ile faaliyet izni almıştır. Şirketin ana faaliyet konusu, SPKn ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Kurul'dan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Sermaye Yapısı

Ödenmiş Sermaye	:	25.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	125.000.000 TL

Ortaklık Yapısı

30.09.2026 tarihi itibariyle şirketin ortaklık yapısı ve hisse oranları aşağıdaki gibidir.

Pay Sahibinin Ünvanı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Pay Onanı (%)
Ali Murat KORKMAZ	12.500.000	12.500.000	50
Tayfun ÖZKAN	11.500.000	11.500.000	46
Mehmet Akif ULUSOY	1.000.000	1.000.000	4
Toplam:	**25.000.000**	**25.000.000**	**100**

Not : Şirketin 25.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden ödenmiştir. Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'na sermaye artırımında bulunmak üzere başvurusu bulunmaktadır. Kuruldan alınacak izin sonrası çıkarılmış sermaye 50.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

d. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

e. Şirket'in Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

Yönetim Organı

Şirketin yönetim organı 5 kişiden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi
Mehmet Akif ULUSOY	Yönetim Kurulu Başkanı	27.02.2026 / 31.12.2028
Tayfun ÖZKAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27.02.2026 / 31.12.2028
Şevki ÇATLADI	Yönetim Kurulu Üyesi	27.02.2026 / 31.12.2028
Mustafa UYAR	Yönetim Kurulu Üyesi	27.02.2026 / 31.12.2028
Ahmet Kerem KORKMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	27.02.2026 / 31.12.2028

Yönetim Kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve belirlenen politikalara uygunluğunu takip etmekte olup, aldığı stratejik kararlarla Şirket'in büyüme ve getiri hedeflerini belirlemekte, risk yönetim sistemini oluşturmakta ve uzun vadeli çıkarlarını gözeterek Şirket'i idare ve temsil etmektedir. Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür, bunu yaparken de Şirket'in uzun vadeli çıkarlarını göz önünde bulundurur.

Mehmet Akif ULUSOY, İç Kontrolden Sorumlu YK Üyesi; Tayfun ÖZKAN, Finansal Raporlamadan Sorumlu YK Üyesi olarak belirlenmiştir.

YK Başkan Vekili Tayfun ÖZKAN, Şirket'i münferiden temsile yetkili kılınmıştır.

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri

Adı Soyadı	Görevi
Tevfik TÜREL	Genel Müdür

Personel Bilgileri

Şirketin Genel Müdür dahil 4 personeli bulunmaktadır. Şirket; fon hizmet, iç kontrol, teftiş, risk yönetimi ve araştırma işlevlerini ilgili yetkinlik ve lisans sahibi kurum ve kişilerden dış hizmet alımıyla yerine getirmektedir.

f) Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatler:

01.01.2026 - 30.09.2026 döneminde üst yönetime sağlanan mali menfaatlerin toplamı 3.240.000 TL tutarındadır.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKETİN FALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a. Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket, kuruluşundan 30.09.2026 tarihine kadar 4.578.429,52 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık yatırımı gerçekleştirmiştir. Bunlar, taşıt, demirbaş ve haklardan oluşmaktadır.

b. Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Risk yönetimi, iç kontrol ve teftiş işlevleri doğrudan Yönetim Kurulu'na rapor etmektedir. Bu amaçla Yönetim Kurulu'nda İç Kontrolden Sorumlu bir YK Üyesi belirlenmiştir. Şirket, "iç kontrol ve teftiş" işlevini Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'den dış hizmet alımı yoluyla yerine getirmektedir. İç Kontrol Birimi, ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler dahilinde iç kontrol faaliyetini sürdürmektedir. Bu kapsamda mevzuata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

c. Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Şirket'in, doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

d. Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

e. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

f. Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

g. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

h. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Sermaye Piyasası Kurul'una kuruluş başvuruları yapılan gayrimenkul yatırım fonları ve girişim sermayesi yatırım fonları için Kurul onayı alınmış olup GYF ve PGYF devir başvurularımız için Kurul onayı beklenmektedir.

i. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

Yoktur.

j. Şirket'in yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

k. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

l. (4.k) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin Şirket'in zarara uğratıp uğratmadığı, Şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

m. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Yoktur.

5. FİNANSAL DURUM

a. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirket'in durumu

"VARLIKLAR	**Dipnot**	*(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem* **30 Eylül 2026**	*(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem* **31 Aralık 2025**
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	25.031.631	27.696.843
Finansal Yatırımlar	4	15.082.363	20.898
Diğer Alacaklar		1.283.888	1.567.004
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*6*	*1.283.888*	*1.567.004*
Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.175	296.803
Diğer Dönen Varlıklar	8	485.492	603.551
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**41.888.549**	**30.185.099**
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		122.326	133.161
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	*6*	*122.326*	*133.161*
Maddi Duran Varlıklar	9	4.549.492	5.334.910
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**4.671.818**	**5.468.071**
TOPLAM VARLIKLAR		**46.560.367**	**35.653.170**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	869.471	1.081.821
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	862.624	780.096
Diğer Borçlar		6.976	79.894
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*6*	*6.976*	*79.894*
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.739.071**	**1.941.811**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	689.007	1.246.623
Uzun Vadeli Karşılıklar		143.415	88.463
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*11*	*143.415*	*88.463*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	291.556	124.372
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.123.978**	**1.459.458**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**43.357.396**	**32.251.901**
Ödenmiş Sermaye	12	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	12	12.870.394	12.870.394
Sermaye Avansı	12	26.392.121	--
Geçmiş Yıllar Zararları	12	(5.618.493)	--
Dönem Net Zararı		(14.946.704)	(5.618.493)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**43.697.318**	**32.251.901**
TOPLAM KAYNAKLAR		**46.560.367**	**35.653.170**

b. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Şirketin, kuruluşundan 30.09.2026 itibarine kadar henüz satışı bulunmamaktadır.

c. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Sermaye karşılığı 30.09.2026 tarihli bilançolarda özkaynak içinde yer almaktadır ve borca batık olma durumu yoktur.

d. Varsa Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Sermayenin 25.000.000 TL'den 50.000.000 TL'ye çıkarılması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

e. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

a. Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk yönetimi hizmeti, Aura Portföy Yönetimi A.Ş.'den dış hizmet alımı yoluyla sağlanmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği risklerin tanımlanması, ölçülmesi ve yönetilmesi, Yönetim Kurulunca 08.08.2025 tarih, 2025/12 sayılı kararıyla onaylanan Risk Yönetim Süreci çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

b. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

c. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Şirketimiz faaliyet izni kapsamında yalnızca gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonları kurup yönetmeye yetkili olduğu için bu ürünlere ilişkin satış, pazarlama ve vergi mevzuatlarında yapılabilecek olası değişikliklerin olumsuz etkileri, risk oluşturabilir.

7. DİĞER HUSUSLAR

a. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

b. Bilanço tarihinden sonraki olaylar:

Yoktur.

c. İlave bilgiler

Yoktur.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmıştır.