

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- TARAFLAR

1. Kurucu ve Yönetici: Neo Portföy Yönetimi A.Ş.

Adresi : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity İş Merkezi A Blok K.22
Esentepe, 34394 Şişli, İstanbul
Ticaret Sicil/No : İstanbul, 82394-5
İnternet Sitesi : www.neoportfoy.com.tr

Kurucu ve Yönetici Neo Portföy Yönetimi A.Ş., T.C. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak verilmiş 18/07/2018 tarihli izne dayanarak faaliyet göstermektedir.

2. Yatırımcı Ünvanı/Adı Soyadı :

VKN/TCKN :
Adresi :
Telefon :
Elektronik Posta :

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU ve AMACI

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak İçtüzük ve İhraç Belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü'nün yönetimine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3- TANIMLAR

Bu Sözleşmede geçen;

- a) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) Misyon Yatırım Bankası A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- e) Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- f) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",
- g) III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

- ğ) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği “PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ”,
- h) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “SAKLAMA TEBLİĞİ”,
- ı) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”,
- i) 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “KANUN”,
- j) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- k) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu VUK”,
- l) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu TBK”,
- m) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- n) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,
- o) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,
- ö) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- p) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite “YATIRIM KOMİTESİ”,
- r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- s) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

olarak ifade edilecektir.

MADDE 4- FON SÜRESİ

4.1. Fon’un süresi 5 (beş) yıldır. Bu sürenin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir.

4.2. Fon’un süresi, Fon’un yatırım komitesi kararı ve İhraç Belgesi’nde değişiklik yapılması suretiyle kısaltılabilir veya uzatılabilir.

MADDE 5- FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

5.1. Fon’un yatırım stratejisi; münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen bir veya birden çok gayrimenkul projesine ve üzerinde proje geliştirilecek olan arsalarla yatırım yapılmasıdır.

5.2. Fon portföyündeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdedilen başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerine, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapılabilir.

5.3. Fon ayrıca diğer proje gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

5.3.1. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

5.3.2. Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

5.3.3. Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur. Gayrimenkul projelerine ilişkin inşaat işlerini yapacak müteahhidin “Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik”te tanımlanan A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerekir.

MADDE 6- FON’UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği’nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ’de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

6.2. Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği’nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ’de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

6.3. Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir.

- a) Unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları,
- b) Ters repo,
- c) T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları,
- d) Kamu borçlanma araçları,
- e) Vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

6.4. Fon, yukarıda sayılan yatırım araçları dışındaki hiçbir araca yatırım yapamaz.

6.5. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

6.6. Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

6.7. Portföye ileri valörlü kira sertifikaları ve sadece riskten korunma amacıyla Borsa dışından forward, opsiyon ve swap sözleşmelerine taraf olabilir.. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dahil edilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

6.8. Ayrıca, borsa dışı türev araç, swap sözleşmesi, ileri valörlü kira sertifikası sözleşmesinin karşı tarafının denetim ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

6.9. Borsada işlem gören kamu dış kira sertifikalarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

6.10. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

RİSK BİLDİRİMİ: Yatırımcı, III-52.3. sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu “NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”na ilişkin olarak “işbu Sözleşmeyi imzalamakla aşağıda belirtilen ve risk tanımlamalarını Fon’un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğunu, anladığını ve kabul ettiğini beyan eder.

Fonun Taşıdığı Riskler; Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

1) Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

2) Finansman Riski: Fon’un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler: Fon’a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

5) Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski: Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon’un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

ii. Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. Spesifik Risk: Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

iv. Fiyat Riski: Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

8) Kaldıraç Riski: Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

9) Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 7- PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. 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 işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısını temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

7.2. Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

7.3. Fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve Tebliğ'de belirtilen para ve sermaye piyasası araçlarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

7.4. Fon portföyündeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığıarsa satışı sözleşmeleri akdederek başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edilebilir, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapılabilir. Tapuda Fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde Tebliğ'de belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul proje inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması zorunludur. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde, Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

7.5. Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurulca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

7.6. Portföyde bulunan nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

7.7. Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olan müteahhitlerce yapılması zorunludur.

7.8. Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç sözleşmesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

7.9. Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

7.10. Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

7.11. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

7.12. Gayrimenkul yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen kurucu tarafından portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

7.13. Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

8.1. Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon mal varlığından karşılanır. Fon mal varlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili Kurucuya ödenecek yönetim ücreti, performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

8.2. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık Fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon mal varlığından ödenemez.

8.3. Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) İşbu ihraç sözleşmesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan giderler,
- k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
- m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- n) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) Endeks kullanım giderleri,
- p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- q) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Portföydeki tarla, arsa veya arazilerin parselizasyonu için gereken alt yapı yatırımları, sulama-gübreleme kanalları ve sistemleri oluşturma harcamaları, su, elektrik vb hatları çekme masrafları, gider kanalları masrafları,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR

9.1. Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

9.2. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır.

9.3. Fon'dan her yıl veya daha kısa vadelerde Yatırım Komitesi kararı ile kar payı dağıtımı yapılabilir. Kar payı dağıtım esaslarının detayları Yatırım Komitesince kararlaştırılır.

9.4. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. Performans ücretinin bu sınıra dahil değildir.

9.5. Fon'un yönetim ve temsili ile Fona tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, Fon mal varlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere işbu ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir. Söz konusu ücret Kurucu ve Yönetici arasında paylaşılabilir.

MADDE 10- FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.com.tr adresinde duyurulur. Ayrıca yatırımcılara e-posta yoluyla bildirilir.

MADDE 11- KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FONA KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI

Genel Esaslar:

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Alım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, bu maddenin “Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri” bölümünde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Yatırım Komitesi kararıyla Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline Fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fonun 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 ve fona iadesinin “Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri” başlığı altında düzenlenen usule uygun olarak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekleri gayrimenkuller 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 Fona devredilemez.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin Merkezi Kayıt Kuruluşu'na iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamuyu aydınlatmaya ilişkin hükümlerine uyulur. İşbu ihraç sözleşmesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

Alım Talimatları:

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yılda bir kez 31 Aralık itibarıyla hazırlanır ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

Yatırımcıların, 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli Kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

Alım Talimatı Nemalandırma Esasları:

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası veya kısa vadeli borçlanma araçları fonunda nemalandırılır. İş günlerinde saat 12.00'a kadar girilen alım talimatlarının nemalandırması aynı gün, saat 12.00'dan sonra girilen alım talimatlarının nemalandırması ise takip eden iş günü başlar.

Katılma payı alımına nema tutarı dahil edilmez. Nema tutarı, en geç alım talimatının gerçekleştirildiği günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

İade Talimatları:

Bu maddenin "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, yatırımcılar Fon'un süresinden önce katılma paylarını fona iade edemezler. Ancak yukarıda anlatıldığı şekilde katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür.

Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi için yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır.

Alım Talebi İptal Esasları:

Fon paylarının ilk ihracında katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12.00'a kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir.

Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri:

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri:

Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("Devreden Katılma Payı Sahibi") Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya Fon'daki katılma paylarını kısmen veya tamamen devredebilmesi için öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacaktır.

Kurucu'nun katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrini onaylaması için her bir devir bazında Yatırım Komitesi Kararı ön şarttır.

Fon katılma payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon katılma paylarını devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak Yatırımcı Sözleşmesine taraf olmaları zorunludur.

Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devri için Yatırım Komitesi kararı ön şarttır. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı sahibinin bu isteğinin Yatırım Komitesi toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Yatırım Komitesi kararı ile Fona iade edilebilir. Böyle bir durumun oluşması veya Erken Dağıtım kararı verilmesi halleri dışında yatırımcılar katılma paylarını Fon süresinden önce Fona iade edemezler.

Üstteki hüküm çerçevesinde katılma paylarının Fona iade edilip pay sahiplerine Fon portföyünden pay bedelinin ödenebilmesi için Fon portföyünde yeterli nakdin olması gerekir ve katılma payının Fona iadesine dair işbu ihraç sözleşmesinde yer alan hükümler uygulanır.

Fon katılma paylarını miras yoluyla edinme, yasada ve/veya miras hukukunda ve/veya murisin vasiyetname, ölüme bağlı tasarruf vs gibi tasarrufuyla aksi belirtilmediği sürece mümkün olacaktır. Fon katılma paylarının miras yoluyla iktisap edilmesi halinde, katılma payını iktisap edecek kişiler de Kurucu ile bir yatırımcı sözleşmesine taraf olmadıkları sürece Yatırım Komitesine üye seçiminde oy kullanamazlar.

Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibarıyla mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir.

Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri:

Fon süresinden önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması ve benzeri nedenlerle Fon'da yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararı, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır.

Katılma paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen katılma payı sahipleri, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı aldığı tarihte, en son 31 Aralık itibarıyla hazırlanmış olan ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanan ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.

MADDE 12- PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarında grup ayrımı bulunmamaktadır..

MADDE 13- PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

13.1. Fon portföyündeki varlıklar Tebliğ, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

13.2. Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yılda bir kez, 31 Aralık itibarıyla hazırlanır ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya işbu İhraç Sözleşmesinde 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.

MADDE 14- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

MADDE 15- PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

15.1. Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde Fona tahakkuk ettirilir ve Fondan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Söz konusu yönetim kurulu kararında performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin örneklerle de yer verilmesi gereklidir.

15.2. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların e-posta veya posta yoluyla yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücreti tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca Kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

15.3. Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Esaslar" başlığı altında belirtilen esaslara göre Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

15.4. Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir. Bir önceki dönem yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin kar dağıtımı hesabında gider olarak dikkate alınmaz.

15.5. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını Katılma Payı Sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

MADDE 16- FON KATILMA PAYLARININ FONA İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

16.1. Fon katılma paylarının ihracı veya Fon'a iadesi nakdi ve/veya ayni olarak gerçekleştirilebilir.

16.2. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun 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.

16.3. Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

16.4. Bu konudaki detaylı bilgilere "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmiştir.

MADDE 17- FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

17.1. Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

17.2. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30'dur.

17.3. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla Fon toplam değerinin günlük %0,00041095'i [yıllık yaklaşık %1,5 (yüzdebirbuçuk)] yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonu dönem sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fon'dan ödenir.

17.4. Yukarıdaki Yıllık Yönetim Ücretleri bedeline BSMV dahil olmayıp, hesaplanan yönetim ücretinin %5'i oranında ayrıca BSMV olarak eklenecektir.

17.5. Fon katılma paylarının, herhangi bir ay için hesaplanan aylık yönetim ücretinin 150.000,00- TL + BSMV'nin altında olması durumunda söz konusu ay için aylık yönetim ücreti 150.000,00- TL + BSMV olarak hesaplanır ve Fondan tahsil edilir. Fon katılma paylarının ilk kez ihraç edildiği ayda, bir defaya mahsus olmak üzere 150.000,00- TL + BSMV tutarında kuruluş masrafları Fondan Kurucuya ayrıca ödenir.

MADDE 18- BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya işbu İhraç Sözleşmesinde 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.

MADDE 19- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 20- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında Fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme KAP'ta ilan edilir ve portföy saklayıcısına gönderilir.

MADDE 21- FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

21.1. Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 5 (beş) yıldır. Fon süresinin son 1 (bir) yılı Tasfiye Dönemi'dir.

21.2. Fon mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Yönetim Kurulu tarafından oybirliği ile tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

21.3. Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

21.4. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç 1 (bir) yıl içinde Kurul'dan gerekli izinler alınarak tasfiye işlemleri tamamlanır ve Fon sona erer.

21.5. Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

21.6. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılamaz, uygun piyasa koşullar oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçlar ödenir. Bakiye tutarlar ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre pay sahibine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

21.7. Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütleri karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.

21.8. Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

21.9. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

21.10. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

MADDE 22- GİZLİLİK

Taraflar'dan her biri, işbu Sözleşme'nin ifası dolayısıyla diğer Taraf ve işbu Sözleşme konusu hakkında öğrendiği tüm bilgileri sır olarak kabul etmeyi ve Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Merci ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgileri diğer Taraf'ın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere vermemeyi, açıklamamayı, kamuya duyurmamayı, ya da bu şekilde sonuçlanacak davranışlardan kaçınmayı taahhüt eder.

MADDE 23- BİLDİRİMLER

Taraflar'ın tebligat adresleri işbu İhraç Sözleşme'de yer alan adresleridir. Taraflar adres değişikliklerini yazılı olarak bildirmediği takdirde işbu Sözleşme'de yer alan adreslerine yapılacak tebligat ve bildirimler usulüne uygun şekilde teslim edilmiş sayılır. İşbu Sözleşme kapsamında Yatırımcılara gönderilecek tüm bildirimler, talepler, talimatlar, onaylar veya yazışmalar aksi mevzuatta, işbu Sözleşmede düzenlenmemiş ise; Yatırımcının işbu Sözleşme'de belirttiği adresine kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta veya işbu Sözleşme'deki e-posta adresine elektronik posta yoluyla yazılı olarak gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş sayılır.

MADDE 24 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

24.1. İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, işbu Sözleşme'den veya işbu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

24.2. Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya bu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

24.3. Uyuşmazlık 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.

24.4. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.

24.5. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

MADDE 25 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

25.1. Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez. Fon'a yeni Yatırımcı alınması durumunda ise, yeni Yatırımcı'nın işbu Sözleşme'yi imzalaması da gerekir.

25.2. Mevzuat Değişlikleri: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun ve ya tebliğ hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun yahut tebliğin değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

25.3. Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

25.4. Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

MADDE 26 – YÜRÜRLÜK

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, (Yirmialtı) maddeden oluşan işbu İhraç Sözleşmesi, Taraflarca okunup, içeriği aynen kabul edilmek suretiyle yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde Kurucu ve Yatırımcı tarafından/...../..... tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiş ve bir sureti Yatırımcı'ya iletilmiştir.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU adına NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.	YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN
---	---------------------------------

EKLER :

EK-1: Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN



**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

EK-2: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN