

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ TEKÇE ARSA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 29/12/2024 tarih ve E12233903-315.04-64799 sayılı izin doğrultusunda, "Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Tekçe Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu"nun ihraç belgesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ TEKÇE ARSA GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.08.2022 tarih ve 45/1285 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 10.10.2022 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.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	2022/74 Sayı 18.05.2022 Tarihli Yönetim Kurulu kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL
Satış Yöntemi	Fon Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında nitelikli yatırımcıya satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	Alımda asgari 500.000 (beşyüzbin) pay.
Fon Unvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Tekçe Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Fon 5 (beş) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin

	maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon'un gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir. Portföyün gayrimenkul yatırımları haricindeki varlıklardan oluşan bölümü ise Kurucu nezdinde aşağıda belirtilen portföy yöneticileri tarafından yönetilir. Dilaver Ergin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı Dr. Mustafa Doğan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	Bekir Yener Yıldırım Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Mustafa Doğan Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür Emre Göltepe Yönetim Kurulu Üyesi Ekin Özoran Yönetim Kurulu Üyesi Halil Alper Aköz Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkileri kullanmak üzere 4 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunmaktadır. Yatırım komitesinin üç üyesi, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan Kurucu nezdindeki yetkililerinden oluşmaktadır. Yatırım komitesinin diğer üyesi ise A Grubu katılma payı sahipleri kararı ile belirlenmektedir. Bu kapsamda, fonun ilk yatırım komitesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: 1) Bekir Yener Yıldırım Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Uzmanı)



Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir)

(2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi

(2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı

(2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Dan. Hiz. A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı

(2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği- Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı

(2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.- Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

(2006-2011) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği –Genel Sekreter Yardımcısı

(1999 – 2006) Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı

2) Deniz Şahinkaya

(2021-Devam) Neo Portföy Yönetimi, A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Direktörü (Kurucu Nezdindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)

(2018-2019) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

(2016-2017) Bilfinger GVA- Satış ve Kiralama Direktörü

(2014-2016) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Üyesi

(2013-2016) Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Araştırma & Raporlama / Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü

(2009-2013) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- İş Geliştirme Müdürü

(2007- 2006) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

(2006-2007) Garanti Sigorta- Portföy Uzmanı

3) Dr. Mustafa Doğan

(2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür

(2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi

(2018-Devam) Boğaziçi Varlık Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi



	(2012-2020) Vera Varlık Yönetim Şirketi - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2011-2016) - Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı 4) Bayram Tekçe (A Grubu Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar Tarafından Belirlenen Yatırım Komitesi Üyesi) (2022 – Halen) Apenin Teknoloji A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı (2020 – Halen) Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği – Başkan Yardımcısı (2006 – Halen) - Tekçe Overseas Gayrimenkul A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.
Yatırım Komitesi Toplantısı ve Kararları	Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca Kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile Kurucu dışından belirlenecek 1 üyeden oluşan toplam 4 kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Kurucu dışından belirlenecek yatırım komitesi üyesi A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından seçilir. Toplam 4 üyeden oluşan yatırım komitesi (en az ikisi Kurucu nezdinden belirlenen üyelerin ve en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin katılımı şartıyla) en az 3 üyenin katılımı ile toplanır. Yatırım komitesi (en az ikisi kurucu nezdinden ve en az biri Kurucu dışından A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin imzası olmak üzere) en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır. A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyesi

	Yatırım Komitesi Başkanı olarak belirlenir. A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üye, A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından dilendiği zaman görevden alınabilir veya değiştirilebilir. Böyle bir durumda ihraç belgesinin yatırım komitesini düzenleyen maddesinde ilgili değişikliklerin onaylanması talebiyle Kurucu tarafından SPK'ya başvurulur. Yatırım Komitesi Toplantısı, ilki Fon katılma paylarının ihraç tarihinden itibaren ilk üç ay içerisinde olmak üzere yatırım komitesi üyelerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder. İzleyen toplantı tarihleri, kendisinden bir önceki toplantıda belirlenir. Yatırım komitesi kural olarak en geç üç ayda bir Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmesi yapmak üzere olağan toplantı gerçekleştirir. Gerekli görülen durumlarda, Yatırım Komitesi olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirebilir. Yatırım komitesi toplantıları, fiziken gerçekleştirilmese dahi, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, yatırım komitesi üyeleri tarafından imzalanarak yukarıda belirtilen yatırım komitesi karar nisabı çerçevesinde onaylanması suretiyle de karar alınabilir. Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon'un yatırım stratejisi; Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; başta arsalar olmak üzere Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, Toprak Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır.

Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

F) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

G) Kurucu ve yönetici Fon adına;

1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

3) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.



NEO PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.
Eğilim Cad. Marmara İş Merkez
A Blok No:171/22 K:5
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200
Vergi No: 32 3998

4) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

5) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

6) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %10'u olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir.

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

Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.

Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	ASGARİ %	AZAMİ %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Kamu veya Özel Sektör Dış Borçlanma Araçları (Eurubond)	0	20
Kamu veya Özel Sektör Borçlanma Araçları	0	20
Varlığa Dayalı/ Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
İpoteğe Dayalı/İpotek teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
Kira Sertifikaları	0	20



Ters Repo İşlemleri	0	10
Takasbank Para Piyasası	0	20
Menkul Kıymet Yatırım Fonu/Serbest Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	10
Vadeli- Vadesiz Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	10
Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları	0	20

Fonun Karşılığı Muhtemel 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.

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 kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraçın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldiraem,



	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.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda yine Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet kuruluşu Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda yönetim kurulu kararı ile belirler. Belirlenen değerlendirme kuruluşları portföy saklayıcısına bildirilir ve KAP'ta açıklanır. Belirlenen kuruluş ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: a) Fon'un portföyüne uygun yatırımların dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi, b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi, c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri, d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, altyapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müdahalelik işleri, e) Fonun ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü

	kişilerden alınan Fona ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri. Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı alınır.		
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	: Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A Grubu ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. C grubu payların birim pay değeri, A Grubu ve B Grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur. Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları altışar aylık dönemlerde 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak 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 dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.		
	<table> <tr> <td>Katılma Payı Fiyatı Hesaplama Tarihi</td><td>Katılma Payı Fiyatı Açıklama Tarihi</td></tr> </table>	Katılma Payı Fiyatı Hesaplama Tarihi	Katılma Payı Fiyatı Açıklama Tarihi
Katılma Payı Fiyatı Hesaplama Tarihi	Katılma Payı Fiyatı Açıklama Tarihi		



	<table border="1"> <tr> <td>30 Haziran</td><td>30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü</td></tr> <tr> <td>31 Aralık</td><td>31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü</td></tr> </table> Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü
30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 10. iş günü				
31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 10. iş günü				
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Fon fiyatı yılda iki kez, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak açıklanır. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı bulunması halinde, portföydeki varlıklar ilgili mevzuata ve bu ihraç belgesinde belirtilen değerlendirilme esaslarına uygun olarak diğer herhangi bir zamanda da değerlendirilir ve fon fiyatı hesaplanır. Ancak Fonun tasfiye dönemi olan son bir yılda Fona yatırımcı kabul edilmeyeceğinden Fon fiyatı yılda bir kez 31 Aralık tarihi baz alınarak açıklanır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise gayrimenkul değerlendirilme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirilme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirilme raporları hazırlanacaktır. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirilme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirilme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurulca gerekli görülen				

	hallerde güncel değerin tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir. Portföyde yer alan ve fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon mal varlığından karşılanır. Fon malvarlığından fon portföyünün yönetimi ile ilgili kurucuya ödenecek yönetim ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması ve Fon operasyon hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları sebebiyle oluşan giderler, e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), f) Fonun mükellefi olduğu vergi resim ve harç ödemeleri, g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti, h) Katılma payları ile ilgili harcamalar, ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım kiralama, satış vaadi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları ve benzeri gider ve ücretler,

	j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralananmasından önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, mimari hizmetler, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve taşınmazların tefrişatı giderleri ile satılması planlanan taşınmazların reklam ve tanıtım giderleri, k) Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler, l) Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler, m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, n) Dışardan alınan hukuki, mimari veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri, o) Noter ücretleri, ö) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar, p)Tüzel Kişi Kimlik Kodu Giderleri (LEI Kodu), r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00274'ü [yıllık yaklaşık % 1 (yüzdebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. Fon katılma paylarının herhangi bir ay için hesaplanan aylık yönetim ücretinin 25.000 TL'nin altında olması durumunda söz konusu ay için aylık yönetim ücreti 25.000 TL + BSMV olarak hesaplanır ve Fondan tahsil edilir. Fon katılma paylarının ilk kez ihraç edildiği ayda, bir defaya mahsus olmak üzere 25.000 TL + BSMV tutarında yönetim ücreti Fondan Kurucuya ayrıca ödenir.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayırtma İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın

	içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca 1, 3, 6, 9 veya 12 aylık dönemler itibariyle Yatırım Komitesi kararıyla kâr dağıtımı yapabilir. Fondan yapılan kar dağıtımı, gider olarak dikkate alınmaz. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	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 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. 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 ödemesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil edilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeler kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil edilmesi ya da bu bölümlerin satış 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 veya fona iadesinin 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 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 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 kuruluş 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. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrinde A Grubu katılma payı sahiplerinin imtiyazlı kar payı hakları saklıdır.

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 belgesinin 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.

Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 500.000 (beşyüzbin) paydır ve alım talimatları 10.000 (onbin) payın katları şeklinde gerçekleştirilir.

Hesaplanan hem Türk Lirası (TL) hem de Amerikan Doları (USD) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir.

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak üç pay grubuna ayrılmıştır. A Grubu ve B Grubu payların alım satımı Türk Lirası (TL), C Grubu payların alım satımı ise Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet C Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Amerikan Doları (USD), bir adet A Grubu ve bir adet B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan Doları

NEO PORTEFÖY YÖNETİM A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi
No:171/2 Kat:5 Kat:5 Kat:5
İstanbul 34398
Tic. Sic. No: 272720
Vergi No: 3998

(USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1 USD karşılığı TL'dir.

TL ve Amerikan Doları (USD) ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir.

A Grubu Fon katılma paylarına karda imtiyaz tanınmış olup buna ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.

Alım Talimatları:

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 30 Haziran ve 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır.

Yatırımcıların 30 Haziran tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 30 Haziran 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 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, 30 Haziran ve 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 nema, iade edilir.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen sahs



başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. C Pay Gurubu payları için Amerikan Doları (USD), A Pay Grubu ve B Pay Grubu paylar için Türk Lirası (TL) cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

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 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.

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

Fon süresinden önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması, taşınmaz satışı nedeniyle nakit fazlası oluşması veya taşınmazlardan kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda 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.

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 Dağıtım 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 tarihe denk gelen altı aylık dönemi takip eden 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.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin 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. Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca 1, 3, 6, 9 veya 12 aylık dönemler itibarıyla kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe yönelik yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Fon yatırımcıları, kar dağıtımına karar verilen gün, dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi

ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında bilgilendirilir.

Bir önceki dönem yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin kar dağıtımı hesabında gider olarak dikkate alınmaz.

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

Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra, imtiyazlı A Grubu Fon katılma paylarına tanınan haklar saklı kalmak üzere, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır. Şüpheyi mahal vermemek adına belirtmek gerekirse; A Grubu Katılma Payı Sahipleri ("Yatırım Komitesi, Erken Dağıtım ve Kar Payında İmtiyazlı Katılma Payı Sahipleri") Fondaki toplam Kaynak Taahhüdü oranlarına veya katılma payı sayılarına bakılmaksızın, Fonda oluşan kardan, aşağıda belirlenen oranda ve şekilde kar payı imtiyazına sahip olacaktır. A Grubu Katılma Payı Sahipleri ayrıca, kendi Kaynak Taahhütleri veya katılma payı sayıları ile orantılı olarak da Yatırımcı sıfatıyla da ayrıca kar dağıtımlarına hak kazanacaktır.

A Grubu Katılma Payı Sahipleri diğer yatırımcılar eşik getiriye ulaşana kadar kar payı ve erken dağıtım imtiyazından yararlanamazlar. B ve C Grubu Katılma Payı Sahipleri eşik getiriye ulaşan değerde kar paylarını aldıktan sonra yapılan her kar payı dağıtımında veya Fon'un süresi sonunda tasfiye kararı veya erken dağıtım kararı alınması hallerinde söz konusu kar payı/erken dağıtım veya tasfiye tutarlarının eşik değerin üzerinde kalan kısımdan A Grubu Katılma Payı Sahipleri kendi paylarına düşene ilaveten B ve C Grubu Katılma Payı Sahipleri paylarına düşen tutar üzerinden %20 imtiyazlı kar payı alım hakkına sahiptir.

Yatırımcı Eşik Getirisi, Yatırımcının Kaynak Taahhüdü ödemesinin/Alım Hedefi'nin alım talimatı gerçekleşme tarihlerinde TCMB ABD



NEO PORTFÖY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Caddesi, Metrocity Kat: 9
A Blok Kat: 17/1/22 80600 STANBUL
Zincirlikuyu 924 052 3998

Doları döviz satış kuruna bölünmesi sonucunda ulaşılan ABD Doları cinsinden toplam tutarın (Kaynak Taahhüdü ödemelerinin kısımlar halinde yapılabileceği de dikkate alınarak), Yatırımcı'nın söz konusu ödemesinin Fon'dan yapılan dağıtımlarla geri ödendiği tarihe kadar hesaplanan ABD doları cinsinden eşitlenmiş getirisini ifade eder. Başka bir deyişle Yatırımcıların ABD Doları cinsinden yatırdıkları ana para tutarları Yatırımcı Eşik Getirisidir.

Eşik Getirisi hesabı her bir Yatırımcıların farklı tarihlerde yaptığı Kaynak Taahhüdü ödemelerinin, ödeme tarihleri dikkate alınarak Fon'da kaldığı süreye göre ayrı ayrı takip edilir.

Karda İmtiyaz, her bir Yatırımcı ve aynı Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden alım tarihinden itibaren Fon'da kaldığı süreye göre Yatırımcı bazında ayrı ayrı takip edilir. Yatırımcılar arasında Fon Katılma Payı devri yapılması durumunda ise Karda İmtiyaz, Devreden Yatırımcı için devir edilen Katılma Payları üzerinden hesaplanacaktır. Yatırımcı'nın Kaynak Taahhüdü Ödemeleri'nin Fon'a aktarıldıkları tarihlerdeki TCMB ABD Doları döviz satış kuru karşılığı ve Yatırımcı'ya yapılacak dağıtımlardan TL cinsinden olanların söz konusu tarihlerdeki TCMB ABD Doları döviz satış kuru karşılığı Karda İmtiyaz hesaplamalarında dikkate alınır.

Fon'da oluşan "Dağıtılabilir Tutar" (Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının düşülmesi sonucu oluşan nakit fazlasından meydana gelen dağıtılabilir kar) Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı Sahipleri'ne Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrası A Grubu Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahiplerinin kar dağıtım imtiyazına hak kazanıp kazanmadıkları tespit edilir ve bu doğrultuda dağıtım yapılır.

Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar (Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere) Tasfiye Dönemi hariç olmak üzere nakit ve TL cinsinden yapılır.

Kar dağıtım imtiyazına ilişkin diğer usul ve esaslar Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama, satış ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından,



	katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara kar dağıtım imtiyazına ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan kar dağıtım imtiyazına ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın asgari olarak 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Portföy saklayıcısı tarafından kar dağıtım imtiyazı hesaplamasının ve varsa iade tutarının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenen usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir. Fon'un tasfiyesi sebebiyle yapılacak dağıtımlar bakımından Fon'un Tasfiyesine ilişkin hükümler uygulanır. Şüpheye mahal vermemek adına, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahipleri, Katılma Payları ile orantılı olarak Yatırımcı sıfatıyla ayrıca kar dağıtımlarına hak kazanacaktır. Tasfiye döneminin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'ın Fon'dan tahsil etmiş olduğu dağıtım kalemleri toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, tasfiye dönemi sonunda yapılsaydı Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'ın tahsil edeceği dağıtım kalemlerini aşması durumunda, aşan kısım, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar tarafından yasal faizi ile birlikte Fon'a, Yatırımcılara sahip oldukları katılma payları oranında dağıtılmak üzere iade edilecektir. Yatırımcılardan performans ücreti tahsil edilmez.
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30'dur. 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 itibariyle 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 malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak kaydıyla, son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi ve/veya faizsiz finansman kullanabilir. Kredi veya faizsiz finansman alınması halinde, kredi/finansman koşulları ve ilgili banka, Yatırım Komitesi'nin kararına uygun şekilde belirlenir ve kredinin/finansmanın tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Fon, türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma paylarının yatırımcılara satışında veya fona iadesinde herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.
Katılma Paylarının Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fona iade edilerek nakde dönüştürülebilecektir.



	Öte yandan, işbu ihraç belgesinin “Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” ile “Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon’a İadesi İşlemleri” bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon’un süresinin sona ermesinden önce de katılma paylarının Fon’a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.
Fon’un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	Risk Yönetim Sistemi Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder. Risk gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nde belirlenen hükümlerin yanı sıra girişim sermayesi yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.



Risk ölçümlerinin yapılması ve raporların oluşturulması için ODIFIN yazılım sisteminin Riskground adlı programı kullanılmaktadır.

Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar

A) PİYASA RİSKİ

Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri Riskground programı ile yapılmaktadır.

Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kaldığı piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılmaktadır. Bu kapsamda, piyasa riski riske maruz değer modeli kullanılarak hesaplanmaktadır.

RMD yöntemi, elde tutulan bir portföyün değerinin, faiz oranı, döviz kuru ve hisse senedi fiyatı gibi faktörlerde yaşanması olası dalgalanmalar nedeni ile maruz kalabileceği en yüksek zararı belirli bir zaman diliminde ve belirli bir güven aralığında tek bir rakam ile ifade eden risk hesaplama yöntemidir.

Portföyün içinde yer alan gayrimenkullere ilişkin piyasa riski ise dönemsel olarak yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan piyasa değeri ve zorunlu satış değeri tutarları ve konuya ilişkin yatırım komitesi analizleri ile takip edilir.

B) LİKİDİTE RİSKİ

Likidite riski finansal pozisyonlar ve gayrimenkuller için ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Finansal pozisyonlar nedeniyle maruz kalınan likidite riski fon portföyünde bulunan finansal varlıkların istenildiği anda piyasa fiyatından nakde dönüştürülememesi halinde ortaya çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Finansal pozisyonlar için likidite risk hesaplama yöntemi olarak likidite puanlama metodu kullanılmaktadır.

Gayrimenkuller nedeniyle maruz kalınan likidite riski gayrimenkullerin gereken sürede piyasa rayiç değerinden nakde dönüştürülememesi

nedeniyle zarara uğrama olasılığı olarak ifade edilmektedir. Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama Tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur.

Portföyden çıkış dönemlerinde düzenli olarak yapılan likidite raporlamalarına ilave olarak likidite durumunu gösteren hesaplama ve raporlamalar yapılarak ek likidite ihtiyacı belirlenecektir. Fondan çıkış durumunda gerekli olan likidite ihtiyacının; kredi, gayrimenkul satışı, kira tahakkuku ve/veya fonun içerisinde tutulan nakit tutarlarından karşılanıp karşılanamayacağı değerlendirilir.

C) FİNANSMAN RİSKİ:

Şirket Fon için ihtiyaç duyduğu kaynağın tamamını ya da bir kısmını fon katılımcılarından sağlamaktadır. Şirket portföye dahil olan gayrimenkulleri teminat göstererek kredi kullanma olanağına sahiptir. Bu durumda ilgili raporlarda gayrimenkul değeri ve teminata verilen tutar gösterimi de yapılır.

Kredi limitleri tesis edilerek aylık olarak her bir fon için fonun ne kadarı kredi ne kadarı katılımcı payı raporlanır. Açılan kredi limitlerinin doluluk oranları düzenli olarak raporlanır.

Finansman riski hesaplamalarına fonun likit değerleri, kullandığı krediler, kredi limit boşlukları ve 1 ay içerisinde beklenen net nakit akışları dahil edilir. Finansman riskini ortadan kaldırmak için haftalık olarak fonların pozisyon dağılım raporları ve fon bazında aylık bazda kredi limitlerinin dolulukları izlenir. Konulan yönetim limitleri ile limit aşımı olup olmadığı takip edilir.

Finansman riski "Haftalık Finansman Riski Raporu" ile takip edilir.

D) YOĞUNLAŞMA RİSKİ

Şirketin portföy yatırımlarının bir varlık ve/veya belirli bir varlık grubunda yoğunlaşmasının takibi fazladan riske maruz kalınmaması için



NED PORTFÖY YÖNETİMİ
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi
Kat: 17/11/22 ŞİRKETİN
Zincirlikuyu V.D.: 3998

	gereklidir. Yoğunlaşma riskleri Pozisyon Raporları ve Limit Raporu ile izlenir. E) DEĞERLEME RİSKİ: Değerleme riskinin yönetilmesi için değerlendirme raporları kullanılacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları baz alınacak ve ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Ancak, gerek görülmesi halinde raporlar güncellenecektir. LİMİTLER Şirket içerisinde uygulanan risk limitlemesi iki grupta uygulanmaktadır: Mevzuat ve Tebliğler kapsamında belirlenen limitler Yönetim Kurulu tarafından belirlenen genel limitler Tüm limitler ve limit aşım durumları düzenli olarak raporlanmaktadır. Yönetim Kurulu kararları ve İç tüzük ile belirlenen limitlere ilişkin tanım ve limit değerleri Prosedür ekinde belirtilmiştir. Limit aşımı olması halinde gerekli olan raporlamalar Yatırım Komitesi, İç Kontrol Birimi ve Yönetim Kurulu'na yapılacaktır. Yönetim Kurulu'nun limit aşımına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve portföy yöneticilerine elektronik posta ile iletilecektir. Alınacak olan karar limit aşımına sebep olan pozisyonların portföyden çıkartılmasına veya taşınmaya devam etmesine ilişkin gerekçeleri içerecektir. RAPORLAR Prosedür içerisinde yer alan raporlar günlük ve haftalık olarak belirtilen frekansta uzman kuruluş tarafından hazırlanır ve Yatırım Komitesine, İç Kontrol Birimine ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	: Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 5 (beş) yıldır. Fon süresinin son 1 (bir) yıl tasfiye Dönemi'dir.

Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fonun, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından Borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan fon varlıkları, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dötüşen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.

Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve katılma payı sahiplerine bilgi verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır.

Tüm katılma paylarının iade alınması ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

Tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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

Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy yöneticisi



		kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.
		Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fonun ve Fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

YENİ ŞEKİL

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ÜÇÜNCÜ PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.08.2022 tarih ve 45/1285 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun .../.../2024 tarih ve E-12233903-..... sayılı izni ile ünvanı Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon'un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 10.10.2022 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

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	
Ünvanı:	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 13/11/2020 No: PYŞ/PY.54/1162
Adresi:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No:171 A Blok K.22 Levent 34330 ŞİŞLİ / 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:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.



Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 31.05.2024 No: 28/773
Adresi:	Esentepe Mah. Kırgülü Sok. Dış Kapı No: 4 Metrocity İş Merkezi D Blok İç Kapı No: 29 ŞİŞLİ /İSTANBUL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	07.09.2022 tarihinde tescil edilmiş,12.09.2022 Tarih 10658 Sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	18.05.2022 Tarih 2022/74 Sayılı Yönetim Kurulu kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon 5 (beş) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Bekir Yener YILDIRIM Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir) (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı (2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Dan. Hiz. A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.- Kurucu Genel Müdür 2. Genel Müdür Dr. Mustafa Doğan



	(2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür (2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2018-Devam) Boğaziçi Varlık Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2020) Vera Varlık Yönetim Şirketi- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2011-2016) - Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Deniz Şahinkaya (2021-Devam) Neo Portföy Yönetimi, A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Direktörü (Kurucu Nezdindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) (2018-2019) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (2016-2017) Bilfinger GVA- Satış ve Kiralama Direktörü (2014-2016) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2016) Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Araştırma & Raporlama / Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü (2009-2013) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- İş Geliştirme Müdürü (2007- 2006) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (2006-2007) Garanti Sigorta- Portföy Uzmanı 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, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri 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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay fiyatları yılda iki kez, (Takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin son günü) hesaplanır, ilgili dönem sonunu takip eden 10. iş gününde Kurucu'nun resmi internet sitesinde www.neoportfoy.com.tr açıklanır.

Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen istisnai hallerde özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara ve dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilebilir.



Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak üç gruba ayrılmıştır. A Grubu ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. C grubu payların birim pay değeri, A Grubu ve B Grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

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

Katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen söz konusu varlıkların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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

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

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek bir üyeden oluşan toplam 4 (dört) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesi en az biri A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az biri A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimine ilişkin işlemleri yatırım komitesi tarafından yürütülür.

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. İktüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İktüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.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.

