

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**VARTUR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 15 / 03 / 2023 tarih ve E.12233903 sayılı 315.04-34689 sayılı izin doğrultusunda Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin "Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi", "Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar", "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" ve "Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

**ESKİ ŞEKİL**

**Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi**

Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkileri kullanmak üzere 6 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunmaktadır. Yatırım komitesinin üç üyesi, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan yetkililerinden oluşmakta; diğer iki üyesi ise yatırımcılar tarafından belirlenmektedir.

Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.

Toplam 6 üyeden oluşan yatırım komitesi en az 4 üyenin katılımı ile toplanır. Yatırım komitesi en az 4 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Bu kapsamda, fonun ilk yatırım komitesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

**1) Bekir Yener Yıldırım**

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 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



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Cad. Metecelik İş Merkezi  
A Blok Kat: 17/12 Şişli / BEŞİKÖZ / İSTANBUL  
Zarflı İletişim V.D. 0212 339 00 00

(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) Tanju Günel**

(2018-Devam ediyor) Neo Portföy Yönetimi A.Ş./KurucuOrtak  
(2011-2015) Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş./Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi  
(2010-2014) Osmanlı Menkul Değerler A.Ş. /Kurucu (Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi  
(1995-2009) Takasbank/Yönetici  
(1991-1995) İstanbul Borsası/Uzman

**5) Ayşe Bildirici**

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İngilizce İşletme mezunudur. 1999 yılında BankEkspres MT olarak iş hayatına atılmıştır. 20+ yıllık bankacılık ve portföy yönetimi tecrübesinde üst düzey yöneticilik/ genel müdür yardımcılığı / gayrimenkul / portföy yönetimi / şirket birleşme ve satın alımlarda danışmanlık, yatırım komite üyeliği, yönetim kurulu danışmanlığı yapmıştır. BankEkspres'i takiben, Garanti Bankası, BankEuropa (Millenium Bank), Global Menkul Değerler, İstanbul Portföy Yönetimi'nde çalışmıştır. Actus Portföy Yönetimi ile birleşme ertesi halen İstanbul Portföy Yönetimi'nde görevine devam etmektedir. Aynı zamanda VarŞarj adında elektrikli şarj istasyonları girişimi bulunmaktadır.

**6) Şerif Nadi Varlı**

Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve New York Binghamton Üniversitesi İşletme Fakültesi 2010 yılı mezunudur. Gençliğinin ilk yıllarından beri gayrimenkul sektöründe çalışmaktadır. Bu alanda 20 yıla yakın bir deneyimi bulunmaktadır. 35 yıldır faal olarak hizmet veren Vartur Ltd. Şti. firmasında 2014 yılından beri Vartur İstanbul şubesinin ve 2021 yılından beridir ise Vartur Dubai şubesinin yöneticiliğini yapmaktadır. Vartur Gayrimenkul bünyesinde 50 kişilik büyüyen ekibiyle birlikte yatırım danışmanlığı, tek yetkili proje pazarlama ve müteahhitlik alanlarında aktif olarak yer almaktadır. Bu zamana kadar yüzlerce yabancı yatırımcının taleplerine cevap vermiştir. Bu yatırımcılar ile bireysel olarak ilişkisini üst seviyede korumayı başarmıştır.

**YENİ SEKİL**

**Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi**

Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkileri kullanmak üzere 7 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunmaktadır. Yatırım komitesinin üç üyesi, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtildiği üzere; Kurucunun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan bir yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Eyyüphan Kad. Metrokent İş. Alanı  
A Blok Kat: 17/22 Kat: 5/5 Katlı  
Zincirlikuyu V.D. 521 06980

değerleme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve Kurucu'nun genel müdürüdür. Kurucu tarafından atanan 1 üye dışında, yatırım komitesinin diğer üç üyesi yatırımcılar tarafından belirlenmektedir.

Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.

Toplam 7 üyeden oluşan yatırım komitesi en az 4 üyenin katılımı ile toplanır. Yatırım komitesi en az 4 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Bu kapsamda, fonun yatırım komitesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

#### 1) Bekir Yener Yıldırım

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  
(2015-Devam) BYY Finansal 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) Tanju Günel

(2018-Devam ediyor) Neo Portföy Yönetimi A.Ş./KurucuOrtak  
(2011-2015) Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş./Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi  
(2010-2014) Osmanlı Menkul Değerler A.Ş. /Kurucu (Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi  
(1995-2009) Takasbank/Yönetici  
(1991-1995) İstanbul Borsası/Uzman



### 5) Ayşe Bildirici

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, İngilizce İşletme mezunudur. 1999 yılında Bank Ekspres MT olarak iş hayatına atılmıştır. 20+ yıllık bankacılık ve portföy yönetimi tecrübesinde üst düzey yöneticilik/ genel müdür yardımcılığı / gayrimenkul / portföy yönetimi / şirket birleşme ve satın alımlarda danışmanlık, yatırım komite üyeliği, yönetim kurulu danışmanlığı yapmıştır. Bank Ekspres'i takiben, Garanti Bankası, Bank Europa (Millenium Bank), Global Menkul Değerler, İstanbul Portföy Yönetimi'nde çalışmıştır. Actus Portföy Yönetimi ile birleşme ertesi halen İstanbul Portföy Yönetimi'nde görevine devam etmektedir. Aynı zamanda Varşarj adında elektrikli şarj istasyonları girişimi bulunmaktadır.

### 6) Şerif Nadi Varlı

Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve New York Binghamton Üniversitesi İşletme Fakültesi 2010 yılı mezunudur. Gençliğinin ilk yıllarından beri gayrimenkul sektöründe çalışmaktadır. Bu alanda 20 yıla yakın bir deneyimi bulunmaktadır. 35 yıldır faal olarak hizmet veren Vartur Ltd. Şti. firmasında 2014 yılından beri Vartur İstanbul şubesinin ve 2021 yılından beridir ise Vartur Dubai şubesinin yöneticiliğini yapmaktadır. Vartur Gayrimenkul bünyesinde 50 kişilik büyüyen ekibiyle birlikte yatırım danışmanlığı, tek yetkili proje pazarlama ve müteahhitlik alanlarında aktif olarak yer almaktadır. Bu zamana kadar yüzlerce yabancı yatırımcının taleplerine cevap vermiştir. Bu yatırımcılar ile bireysel olarak ilişkisini üst seviyede korumayı başarmıştır.

### 7) Fahed Aladdin

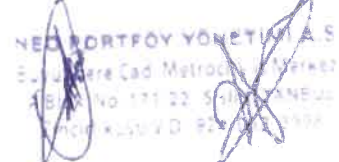
(2022-Devam ediyor) Vartur Gayrimenkul & Yatırım /CEO  
(2014- Devam ediyor) The Specialist System Integrator DMCC /Kurucu Ortak  
(2012-2019) Al Rashid Trading & Contracting Company /Yönetici  
(2005-2012) Al Rashid Trading & Contracting Company /Proje Yöneticisi  
King Saud Üniversitesi İnşaat Mühendisliği'nden 1982 yılında mezun olmuş, Armstrong Üniversitesi'nde 1984 yılında işletme yüksel lisansını tamamlamıştır. 20 yıldan fazlası yönetici pozisyonunda olmak üzere, 30 yıldan fazla inşaat sektörü tecrübesi bulunmaktadır.

## ESKİ SEKİL

### 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, performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz.

- Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri.
- Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri.
- Portföydeki varlıkların saklanması ve Fon operasyon hizmetleri için ödenen ücretler,
- Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları sebebiyle oluşan giderler.
- Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- Fonun mükellefi olduğu vergi resim ve harç ödemeleri.
- 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,

i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler

ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları ve benzeri gider ve ücretler,

j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve yurt binalarının tefrişatı 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 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 %0.00548'si [yıllık yaklaşık % 2 (yüzdeiki)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

## YENİ ŞEKİL

### **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, performans 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,



- 1) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler
- i) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama, satış vaadi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları ve benzeri gider ve ücretler.
- j) Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve yurt binalarının tefrişatı 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 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 %0,00822'si [yıllık yaklaşık % 3 (yüzdeüç)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

## ESKİ ŞEKİL

### **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 kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını gözönüne alarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

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. Katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.



NEO BİRTPOY YÖNETİMİ A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
A.Ş. No: 111 22 51 111 NBU  
Tic. Sic. No: 294 294

## YENİ ŞEKİL

### **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 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 toplam gider oranı hesabında dikkate alınmaz.

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. Katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.

## ESKİ ŞEKİL

### **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.



NEO PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Nispetiye Cad. Merkezi İş Merkezi  
A Blok Kat: 111 22 Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
Zirve İşhanı D. Kat: 111 22

## Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler

Risk Yönetim Birimi Kurucu bünyesinde doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı bir birim olarak faaliyet gösterir. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Kurucu'nun risk yönetim prosedürleri "Risk Yönetimi Prosedürü" başlığı altında yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiştir.

Risk ölçümlerinin yapılması ve raporların oluşturulması için dışarıdan sağlanan bir yazılım sistemi kullanılır. Kullanılacak yazılım sistemi Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir.

Kurucu gayrimenkul yatırım fonu risk yönetim sistemi konusunda uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir.

Risk yönetim birimi Şirket üst yönetimine ve yönetim kuruluna III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliğ kapsamında yapılması gereken bildirimleri yapar.

Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur.

## Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar

### A) Piyasa Riski

Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri uzman kuruluş tarafından Riskfree Piyasa Riski Modülü 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 pay 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) Likidite Riski

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



NEO PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.  
Etiler Cad. Metrocity Park  
A Blok Kat: 11/22 Çarşı, Beşiktaş  
22110 MÜHÜR NO: 2955



çıkan zarar olasılığı olarak ifade edilmektedir. Finansal pozisyonlar için likidite risk hesaplama yönetimi olarak likidite puanlama metodolojisi 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) Finansman Riski:

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 Riski:

Şirketin portföy yatırımlarının bir varlık ve/veya belirli bir varlık grubunda yoğunlaşmasının takibi fazladan riske maruz kalınmaması için gereklidir. Yoğunlaşma riskleri Pozisyon Raporları ve Limit Raporu ile izlenir.

### E) Değerleme Riski:

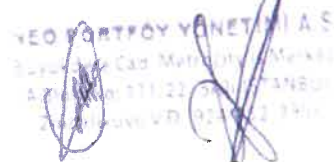
Değerleme riskinin yönetilmesi için değerlendirme raporları kullanılacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları baz alınacak ve ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Ancak, gerek görülmesi halinde raporlar güncellenecektir.

### Limitler

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 içtüzük 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.

## YENİ ŞEKİL

### **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 Birimi Hakkında Bilgiler**

Kurucu nezdinde gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Kurucu ile ODİFİN Stratejik Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Odifin) arasında imzalanan hizmet sağlama sözleşmesine istinaden Odifin tarafından geliştirilen yazılım (Riskground) kullanılır. Risk Yönetim Birimi kullandığı risk yazılımı ile Fonun risk hesaplamalarını dönemsel olarak yapar. Risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Risk yönetim birimi Şirket üst yönetimine ve yönetim kuruluna III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliğ kapsamında yapılması gereken bildirimleri yapar. Risk yönetim Biriminin görevlerini yerine getirebilmek için ihtiyaç duyduğu gerekli tüm bilgilere erişimi sağlar.

#### **Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar**

##### a) Piyasa Riski



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Etiler, Beşiktaş Cad. Metrocity, Şişli/Beşiktaş  
AŞ. No: 171 2. S. KAT: 2. KAT  
TANBUL 34399 VD 434 52 1978

Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri Risk Yönetim Birimi tarafından Riskground yazılımı 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 gayrimenkul yatırımlarına ilişkin piyasa riski ise dönemsel olarak yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan değerlendirme sonuçları ve konuya ilişkin yatırım komitesi analizleri ile takip edilir.

#### **b) Likidite Riski**

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 yönetimi olarak likidite puanlama metodolojisi kullanılmaktadır. 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) Finansman Riski:**

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.

#### **d) Yoğunlaşma Riski:**

Şirketin portföy yatırımlarının bir varlık ve/veya belirli bir varlık grubunda yoğunlaşmasının takibi fazladan riske maruz kalınmaması için gereklidir. Yoğunlaşma riskleri Pozisyon Raporları ve Limit Raporu ile izlenir.

#### **e) Değerleme Riski:**

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.

#### **Limitler**

Şirket içerisinde uygulanan risk limitlemesi iki grupta uygulanmaktadır:



NEO PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.  
Etiler Mahallesi Çarşı Sok. No: 111 Kat: 5  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270900/00000000000000000000

- 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 içtüzük 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

Şirket Yönetim Kurulu'nca onaylanan Risk Yönetim Prosedürü içerisinde yer alan raporlar Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen periyotlarda Şirket Risk Yönetimi Birimi tarafından hazırlanır ve Yatırım Komitesine, İç Kontrol Birimine ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.



NEO PORTFOY YÖNETİM A.Ş.  
Cumhuriyet Cad. Metrobüs Durakları  
A Blok Kat:171 22 500 00000  
2. Katlı Kat: V.D. 94 50 00000