

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ DEĞİŞİKLİĞİ

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin aşağıda belirtilen maddeleri Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 13/01/2023 tarih ve E.12233903 sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

ESKİ ŞEKİL

Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi

Bekir Yener Yıldırım
Yönetim Kurulu Başkanı

Tanju Günel
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Emre Göltepe
Yönetim Kurulu Üyesi

Dr. Mustafa Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Bekir Murat Ögel
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur Özsan
Yönetim Kurulu Üyesi

YENİ ŞEKİL

Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi

Bekir Yener Yıldırım
Yönetim Kurulu Başkanı

Tanju Günel
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Dr. Mustafa Doğan
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Emre Göltepe
Yönetim Kurulu Üyesi

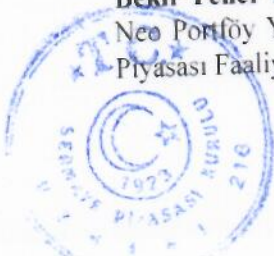
Dilaver Ergin
Yönetim Kurulu Üyesi

ESKİ ŞEKİL

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi

Bekir Yener Yıldırım

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir)



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity 1 Merkez
A Blok Kat: 11/22 Şişli/İSTANBUL
Ziraatçıkuyu V.D. 924 052 0098

(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

Onur Özsan

(2017-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıl tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi)
(2016 - 2017) 2B Qatar İnşaat / Doha Katar - Direktör
(2010 - 2016) Şeker Finansman A.Ş. - Genel Müdür Yrd
(2006 - 2010) İstanbul Mortgage Finansman A.Ş. - Genel Müdür Yrd
(2006-2009) Büyükhanlı GYO - Bađ. Yön. Kur. Üyesi
(2001-2006) Oyak - Konut Finansmanı Müdürü
(1994-2001) Toki - Uzman
(1991-1993) University Of Illinois - Araştırma Gör.

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

Ali Alaltun

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur.
Abdi İbrahim İlaç A.Ş. - Finans Direktörü (2012-)
Ernst & Young - Yönetici / Birleşme ve Satın Almalar (2005 - 2012)

İlker Aydın

Northwestern Üniversitesi İşletme Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi İnşaat Proje Yönetimi Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur.
Abdi İbrahim Holding - Yatırımlardan Sorumlu GMY (2019-Devam)
Tahincioğlu Gayrimenkul - İş Geliştirme ve Yatırımlardan Sorumlu GMY (2015-2019)
Metro Group - İş Geliştirme ve Varlık Yönetiminden Sorumlu Direktör (2010-2015)
Redevco - Ticari Yönetim Bölüm Başkanı (2006-2010)
CarrefourSA - Proje Geliştirme Müdürü (2004-2006)
İş - Koray - Mimar (2000-2004)

Mustafa Şahinkaya

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur.
Abdi İbrahim Holding - İş Geliştirme ve Yatırımlar Yöneticisi (2019-Devam)
Tahincioğlu Gayrimenkul-Planlama Uzmanı (2015-2019)
Entegre Proje Yönetim-Teknik Ofis Şefi (2013-2015)

Hüseyin Yavuz Bilmiş

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur.
Abdi İbrahim İlaç AŞ-Finans Koordinatörü-(1989-)
Çankurtaran Holding (1984-1989)



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi
A Blok Kat: 12/12 Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 924 052 1998

YENİ ŞEKİL

Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi

Bekir Yener Yıldırım

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir. Gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıl tecrübeye sahip Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.)

(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

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

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

Ali Alaltun

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur.

Abdi İbrahim İlaç A.Ş. - Finans Direktörü (2012-)

Ernst & Young - Yönetici / Birleşme ve Satın Almalar (2005 - 2012)

İlker Aydın

Northwestern Üniversitesi İşletme Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi İnşaat Proje Yönetimi Yüksek Lisansı, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur.

Abdi İbrahim Holding - Yatırımlardan Sorumlu GMY (2019-Devam)

Tahincioğlu Gayrimenkul - İş Geliştirme ve Yatırımlardan Sorumlu GMY (2015-2019)

Metro Group - İş Geliştirme ve Varlık Yönetiminden Sorumlu Direktör (2010-2015)

Redevco - Ticari Yönetim Bölüm Başkanı (2006-2010)

CarrefourSA - Proje Geliştirme Müdürü (2004-2006)

İş - Koray - Mimar (2000-2004)

Mustafa Şahinkaya

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği mezunudur.

Abdi İbrahim Holding - İş Geliştirme ve Yatırımlar Yöneticisi (2019-Devam)

Tahincioğlu Gayrimenkul-Planlama Uzmanı (2015-2019)

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Büyükdere Cad. Metrocity / Merkez

A Blok No: 17/22 Şişli / İSTANBUL

Zincirlikuyu V.D. 924 083 3998

Entegre Proje Yönetim-Teknik Ofis Şefi (2013-2015)

Hüseyin Yavuz Bilmiş

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur.

Abdi İbrahim İlaç AŞ-Finans Koordinatörü-(1989-)

Cankurtaran Holding (1984-1989)

ESKİ 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 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,
- 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,
- Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti, tapu harcı vb. ücretler
- 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,
- Sahibi olunan gayrimenkullerin satımından/ kiralamadan önce veya sonrasında gerçekleştirilecek her türlü bakım, onarım, tadilat, yenileme, iyileştirme ve yurt binalarının tefrişatı giderleri,
- Sahibi olunan gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- Sahibi olunan gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri,
- Noter ücretleri,
- 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,
- Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aşağıda belirtilen oranlarda bir fon yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Fon Net Aktif Değeri (TL)	Fon Yönetim Ücreti (Yıllık-%) Brüt
0-150.000.000	%0,35
150.000.001 -TL ve üzeri	%0,25



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkez
A Blok Kat: 3/35/22 İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 324 052 3998

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 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 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 aşağıda belirtilen oranlarda bir fon yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. Fon Yönetim Ücreti hesaplamasında Fon Toplam Değerinin bulunduğu skala dikkate alınır. Fon toplam Değerinin ilgili skalaya denk gelen kısmını aşan veya altında kalan kısımları için ilgili skalalardaki yer alan oranlar dikkate alınarak yönetim ücreti hesaplanır.

Portföy Varlık Değeri (TL.)	Günlük Fon Yönetim Ücreti (BSMV Dahil)	Yıllık Fon Yönetim Ücreti (BSMV Dahil)
0-150.000.000 -TL. arasındaki kısım için	%0,0010	%0,35
150.000.001.-TL. ve üzeri için	%0,0007	%0,25



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Caddesi Metropolis İş Merkez
A Blok Kat: 11/22 50810 İSTANBUL
Ziraatçıkuyu V.D. 924 032 3998

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.

Katılma Payı Sahipleri Toplantısında, katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile kar dağıtım kararı verilmediği sürece, Fon, kâr dağıtımı gerçekleştiremez.

Fon, ilgili toplantıda kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında belirlenecek olan bir tarihte Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı ile ayrıca kâr dağıtımı yapar. Kar dağıtımı işlemleri sırasında Fon'da oluşan dağıtılabilir karın %10'u Fon'da bırakılır, kalan dağıtılabilir karın tamamı katılma payı sahiplerine dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile dağıtılabilir karın %10'dan daha yüksek veya daha düşük bir oranının Fon'da bırakılmasına karar verilebilir.

Fon tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

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.

Katılma Payı Sahipleri Toplantısında, katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile kar dağıtım kararı verilmediği sürece, Fon, kâr dağıtımı gerçekleştiremez.

Fon, ilgili toplantıda kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında belirlenecek olan bir tarihte Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı ile ayrıca kâr dağıtımı yapar. Kar dağıtımı işlemleri sırasında Fon'da oluşan dağıtılabilir karın %10'u Fon'da bırakılır, kalan dağıtılabilir karın tamamı katılma payı sahiplerine dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile dağıtılabilir karın %10'dan daha yüksek veya daha düşük bir oranının Fon'da bırakılmasına karar verilebilir. **Bir önceki dönem yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin toplam gider oranı hesabında dikkate alınmaz.**

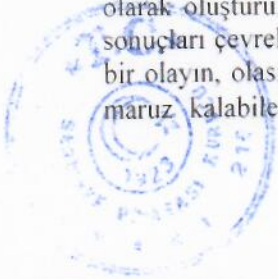
Fon tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

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



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi
A Blok Kat: 17 Kat: 17 Kat: 17 KAT: 17 KAT: 17
Zincirlikuyu Y.D. 974 052 3998

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 ile Riskaktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Şti. (RiskActive) arasında imzalanan hizmet sağlama sözleşmesine istinaden risk yönetim sisteminin oluşturulması ve risk raporlamasından RiskActive, Kurucunun Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur. Kullanacağı risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. RiskActive'in görevlerini yerine getirebilmek için ihtiyaç duyduğu gerekli tüm bilgilere erişimi sağlanır. Kurucunun hizmet aldığı RiskActive 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 RİSKİ

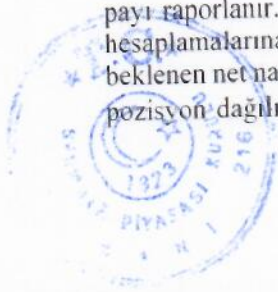
Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri RiskActive tarafından Riskfree Piyasa Riski Modülü ile yapılmaktadır. Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kaldığı piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistikî 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 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) 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 gereklidir. Yoğunlaşma riskleri Pozisyon Raporları ve Limit Raporu ile izlenir.

E) DEĞERLEME RİSKİ:

Değerleme riskinin yönetilmesi için değerleme raporları kullanılacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme 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 RiskActive 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 sağlanır.

Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar
a) Piyasa Riski



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Kat: 10. Kat
A Blok No: 17/22 ŞİŞLİ/BEŞİKÖZ
Zincirlikuyu V.D. 924 051 9998

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 yöntemi 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:

a) Mevzuat ve Tebliğler kapsamında belirlenen limitler,

b) 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

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



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi
A Blok Kat: 17/22 Kat: 17/22
Zindirliköy V.D. 924 062 3998