

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**VARTUR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İÇTÜZÜK TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 26/07/2024 tarih ve E-12233903 - 315.06-57661 sayılı izin doğrultusunda, Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu İçtüzüğünün başlığı ile 1.1., 1.2., 2.1., 3.1. ve 5.2. maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**ESKİ ŞEKİL**

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. VARTUR GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

**YENİ ŞEKİL**

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİLGE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İÇTÜZÜĞÜ

**ESKİ ŞEKİL**

1.1. Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inanca mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

**YENİ ŞEKİL**

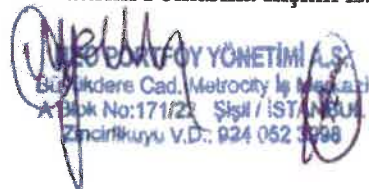
1.1. Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52'nci ve 54'üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inanca mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun 26.07.2024 tarih ve E-12233903-315.06-57661 sayılı yazısı ile verilen izin kapsamında Fon'un unvanı Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Bilge Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilmiştir.

**ESKİ ŞEKİL**

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- b) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",
- ç) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",
- d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",



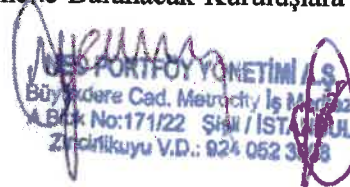
- e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",  
f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",  
g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"  
ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği"  
h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "TTK",  
ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "MKK",  
i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu "KGK",  
j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları "TMS/TFRS"  
k) Sermaye Piyasası Kurulu "Kurul"  
l) Kurulun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI"  
m) Kurucu ile yatırımcılar arasında Fon'a ilişkin olarak tarafların her türlü hak ve yükümlülüğünü düzenleyen sözleşme "YATIRIMCI SÖZLEŞMESİ",  
n) Türev araçlar: Kurulca fon portföyüne alınması uygun görülen vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini,  
o) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası "TCMB",  
ö) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. "TAKASBANK",  
p) Borsa İstanbul A.Ş. "BİAŞ",  
r) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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 bölümleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabii 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, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları "GAYRİMENKUL YATIRIMI",  
s) Kamuyu Aydınlatma Platformu "KAP"

olarak ifade edilecektir.

## YENİ ŞEKİL

1.2. Bu içtüzükte;

- a) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",  
b) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",  
c) QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. A.Ş. "PORTFÖY SAKLAYICISI",  
ç) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Bilge Gayrimenkul Yatırım Fonu "FON",  
d) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "TEBLİĞ",  
e) III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",  
f) III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketlerine ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",  
g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "SAKLAMA TEBLİĞİ"



ğ) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “Yatırım Fonu Finansal Raporlama Tebliği”

h) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,

ı) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,

i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu “KGK”,

j) KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları “TMS/IFRS”

k) Sermaye Piyasası Kurulu “Kurul”

l) Kurul yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri “NİTELİKLİ YATIRIMCI”

m) Kurucu ile yatırımcılar arasında Fon’a ilişkin olarak tarafların her türlü hak ve yükümlülüğünü düzenleyen sözleşme “YATIRIMCI SÖZLEŞMESİ”,

n) Türev araçlar: Kurulca fon portföyüne alınması uygun görülen vadeli işlem ve opsiyon sözleşmelerini,

o) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,

ö) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,

p) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,

r) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, 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 bölümleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, 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, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları, portföydeki gayrimenkullerin vadeli olarak satılmasından kaynaklanan alacaklar ve gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan Katma Değer Vergisi alacakları “GAYRİMENKUL YATIRIMI”,

s) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

olarak ifade edilecektir.

### ESKİ ŞEKİL

2.1. Fon’un adı; Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Vartur Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.

Fon’un yönetim adresi; Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL’dur.

### YENİ ŞEKİL

2.1. Fon’un adı; Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Bilge Gayrimenkul Yatırım Fonu’dur.

Fon’un yönetim adresi; Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL’dur.

### ESKİ ŞEKİL

3.1. Fon’un süresi 5 yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 1 yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye dönemine ilişkin açıklamalara bu içtüzüğün 14.2 ve 15. maddelerinde yer verilmiştir.





## YENİ ŞEKİL

3.1. Fon'un süresi 12 yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son 2 yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye dönemine ilişkin açıklamalara bu içtüzüğün 14.2 ve 15. maddelerinde yer verilmiştir.

## ESKİ ŞEKİL

5.2. Kurucunun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan bir yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, Kurucu'nun genel müdürü, kurucu tarafından atanan 1 üye ve yatırımcılar tarafından Kurucu dışından belirlenecek 2 üyeden oluşan toplam 6 (altı) kişilik bir yatırım komitesi oluşturulur.

Yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyesi ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

Yatırım komitesi, en az 4 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi, en az biri yatırımcılar tarafından atanan üye olmak üzere en az 4 üyenin olumlu yönündeki oyuyla karar alır.

Fon portföyüne taşınmazların alımı, Fon portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemler ile Fon süresinden önce kar dağıtımını yönündeki işlemler için yatırım komitesi kararı gereklidir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimine ilişkin işlemleri yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Yatırım komitesinin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ ve mevzuat ile bu içtüzüğe uyumlu olmak zorundadır.

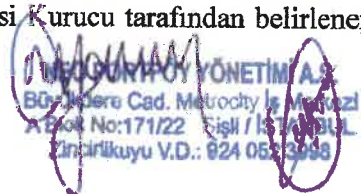
İlk yatırım komitesi toplantısı Fon katılma paylarının ihraç tarihini izleyen üç ay içerisinde toplanır. İzleyen toplantı tarihleri, kendisinden bir önceki toplantıda belirlenir. Yatırım komitesi kural olarak en geç üç ayda bir Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmesi yapmak üzere olağan toplantı gerçekleştirir. Gerekli görülen durumlarda, Yatırım Komitesi olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirebilecektir.

## YENİ ŞEKİL

5.2. Kurucunun gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olan bir yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, Kurucu'nun genel müdürü ve yatırımcılar tarafından belirlenecek 2 üyeden oluşan toplam 5 (beş) kişilik bir yatırım komitesi oluşturulur.

Yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyeleri ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir.

Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye



olmak üzere en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Fon portföyüne taşınmazların alımı, Fon portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının rehnedilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemler ile Fon süresinden önce kar dağıtım yönündeki işlemler için yatırım komitesi kararı gereklidir.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimine ilişkin işlemleri yatırım komitesi tarafından yürütülür.

Yatırım komitesinin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ ve mevzuat ile bu içtüzüğe uyumlu olmak zorundadır.

İlk yatırım komitesi toplantısı Fon katılma paylarının ihraç tarihini izleyen üç ay içerisinde toplanır. 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 gerçekleştirebilecektir.



  
NEO PORTFOY YÖNETİMİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi  
A Blok No:171/22 Sıhli / İSTANBUL  
Zincirlikuyu V.D.: 024 052 399