

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.02.2021 tarih ve E-12233903-315.04-2298 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 ----- 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	03.12.2018 sayılı ve 2018/26 tarihli Karar
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 Fon Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla sadece nitelikli yatırımcılara satılacaktır.  Katılma Payı Sahipleri Toplantısı, Yatırım Komitesi'nin veya katılma payı sahiplerinden herhangi birinin diğer katılma payı sahiplerine yapacağı çağrı üzerine, Fon'un o an itibarıyla mevcut katılma payı sahiplerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder. Toplantı gerçekleştirilirse dahi, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, en az mevcut tüm katılma paylarının salt çoğunluğunu elinde bulunduran katılma payı sahiplerince imzalanarak onaylanması suretiyle de karar alınabilir. Bu halde bu karar, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı'nda alınmış karar hükmündedir. Aynı önerinin tüm katılma payı sahiplerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Katılma payı sahiplerinin imzalarının aynı kâğıtta bulunması şart değildir. Fon içtüzüğü ve ihraç belgesinde geçen katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğu ifadesi ise Fon tarafından ihraç edilen katılma paylarının salt çoğunluğuna sahip olmayı ifade etmektedir.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri	Alımda asgari 10.000 (onbin) pay.
Fon Unvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır. Fon süresinin son 3 (üç) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Yatırım Komitesinin uzatma kararı vermesi durumunda, Fon içtüzüğünde gerekli değişiklik yapılarak uzatılabilir.
Fon Yöneticisinin Unvanı ve Adresi	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL

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. Diğer taraftan, III-55.1 sayılı Portföy Yönetimi Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 9. maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde, Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı sadece Fon'a likidite sağlanması amacıyla Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilecek olup, portföy yöneticisi görevlendirilmemiştir
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p>Bekir Yener Yıldırım Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>Tanju Günel Yönetim Kurulu Başkan Vekili</p> <p>Emre Göltepe Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Dr. Mustafa Doğan Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</p> <p>Bekir Murat Ögel Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Onur Özsan Yönetim Kurulu Üyesi</p>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p><b>Bekir Yener Yıldırım</b> Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı &amp; Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı &amp; Türev Araç Lisansına sahiptir) (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>(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</p>

**Onur Özsan**

(2017-Devam) Neo Porföy 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 - Bağ. 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 Porföy 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- )  
Cankurtaran Holding (1984-1989)

<p>Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon'un yatırım stratejisi, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; başta öğrenci yurtları veya öğrenci yurdu olarak kullanılmaya elverişli gayrimenkuller olmak üzere ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.</p> <p>Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Hedefine ulaşmak için Fon; bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.</p> <p>Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.</p> <p>Fon, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecek olsa da, öncelikli olarak öğrenci yurtları veya öğrenci yurdu olarak kullanılmaya elverişli gayrimenkullere yatırım yapmayı ve bunları işletme şirketleri aracılığıyla işleterek düzenli gelir elde etmeyi hedeflemektedir.</p>
<p>Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;</p> <p>A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; öncelikli olarak öğrenci yurdu olan veya öğrenci yurdu olmaya elverişli görülen gayrimenkuller olmak üzere, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.</p> <p>B) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.</p> <p>C) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir.</p> <p>D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</p> <p>E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü</p>

fikrasının (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 aynı 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.

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 %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir

Fon, altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

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.

#### **Fonun Karşılaşması 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:**

	<p>Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür.</p> <p>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 kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.</p> <p><b>9) Değerleme Riski:</b></p> <p>Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.</p>
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi</p>	<p>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.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır.</p> <p>Kurucu, her yılsonunu 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.</p> <p>Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir:</p> <p>a) Fon'un portföyüne uygun yatırımların dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi,</p> <p>b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi.</p> <p>c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri,</p> <p>d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, alt yapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müteahhitlik işleri</p> <p>e) Fonun ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü kişilerden alınan Fona ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri.</p> <p>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.</p>
<p>Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar</p>	<p>Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır.</p>

	<p>Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları yılda bir defa 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır ve söz konusu tarihi 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 dağıtımına karar verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.</p> <p>Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.</p>
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Fon fiyatı yıllık olarak ve 31 Aralık tarihi baz alınarak açıklanır. Ayrıca, Yatırım Komitesi kararı bulunması halinde, portföydeki varlıklar ilgili mevzuata ve bu ihraç belgesinde belirtilen değerlendirme esaslarına uygun olarak diğer herhangi bir zamanda da, değerlendirilir ve fon fiyatı hesaplanır.</p> <p>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 değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p>Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacaktır. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir. Diğer taraftan, gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme raporları güncellenecektir.</p> <p>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.</p> <p>Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon mal varlığından karşılanır. Fon malvarlığından fon</p>

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) İşletmeciler 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,
- ö) 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

		150.000.000 ve üzeri	ve	0,25	
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 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 sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımını yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.			
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	<p><b>Genel Esaslar:</b></p> <p>Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Alım talimatları, iadeli taahhütlü posta ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.</p> <p>Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>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.</p> <p>Fon payları sadece (i) Fon süresinin sonunda veya (ii) katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde Fon süresinin sonundan önce herhangi bir zamanda Fon'a iade edilebilir. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi halinde yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. Katılma paylarının Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı ile Fon'a iade edilecek olması halinde, paylarını iade etmek isteyen yatırımcılar Katılma Payı Sahiplerini toplantıya çağırarak ve iade taleplerini toplantıda oylamaya sunacaktır. Katılma paylarının işbu bent uyarınca Fon'a iade edilebilmesi (i) Fon Portföyünde yeterli miktarda nakdin birikmesi veya (ii) Fon Portföyünde yer alan varlıkların satılması suretiyle portföyde gerekli likiditenin sağlanması halinde mümkün olacaktır.</p> <p>Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil</p>			

ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde aynı şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin aynı dağıtım konusunda mutabakatının bulunması halinde mümkündür. Bu halde her işlem öncesinde Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararının 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, "Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri" başlığı altında düzenlenen usule uyularak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona 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 hazırlanır. 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 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.

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

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

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

**Alım Talimatları:**

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

Yatırımcıların, 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak

isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

**Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:**

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden söz konusu fiyatın açıklanmasını izleyen birinci iş gününde gerçekleştirilir.

**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 gün takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

**İade Talimatları:**

Bir katılma payı sahibinin Fon süresinden önce gayrimenkul yatırımlarından çıkabilmesi ancak; (i) Fona iade etmek istediği katılma paylarını devralacak yatırımcılar bulması veya (ii) ilgili iade talebinin, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile kabul edilmesi halinde mümkündür. İade talebinin Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde kabul kararı sonrasında yayınlanan fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı kullanılır. Bu şekilde iade edilecek tutar ilgili katılma payı sahiplerinin hesaplarına söz konusu fiyatın açıklandığı tarihten itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.

Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iadesinde fiyat olarak Fon süresinin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır. İade tutarları, fon süresinin sonu itibariyle hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş fiyat ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.

**Alım Talebi İptal Esasları:**

Fona katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12'00'a kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden

İtibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır.

#### **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.

#### **Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri İşlemleri**

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("**Devreden Katılma Payı Sahibi**") Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya Fon'daki katılma paylarını kısmen veya tamamen devredebilmesi için Fon'da katılma payı en fazla olan katılma payı sahibinin veya sadece iki pay sahibi varsa diğerinin ("**Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı**") ön alım hakkını kullanmaması gerekmektedir. Bu amaçla, (i) öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacak, (ii) bildirim alan Yatırım Komitesi 2 (iki) iş günü içerisinde Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı'yı devir işlemi ve detaylar konusunda bilgilendirecek ve (iii) Yatırım Komitesi'nin bildirim üzerine Ön Alım Hakkı Sahibi Yatırımcı'nın teklifi kabul ettiğini 10 (on) iş günü içerisinde Yatırım Komitesi'ne bildirme ve teklife konu payları satın alma olacaktır. Ön alım hakkının kullanılması halinde devir, kabul tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde gerçekleştirilecek, teklifin reddedilmesi veya süresi içerisinde kabul edilmemesi durumunda ise, Devreden Katılma Payı Sahibi, teklife konu payları aynı teklif şartları ile aynı alıcıya (katılma payı sahibi olmayan yatırımcıya) devredebilecektir. Devir halinde devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi 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. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Devir halinde, Yatırım

		Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibariyle mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir.
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.  Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.neoportfoy.com.tr">www.neoportfoy.com.tr</a> adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtım 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'a geri sattıklarında, işleme 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 dağıtımını gerçekleştirmez.  Fon, ilgili toplantıda kar dağıtım kararı verilmesi halinde, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında belirlenecek olan bir tarihte Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı ile ayrıca kâr dağıtımını yapar. Kar dağıtım 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.
Fon Toplam Gider Oran (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. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin tapu harç ve ilgili ücretleri ile gayrimenkul yatırım fonlarında fon toplam gider oranının yıl bazında kıst esasına göre uygulandığı dikkate alınarak, 2019 yılı için Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %500'dür. Bu doğrultuda, fon paylarının 20 Aralık 2019 tarihinde satışına başlandığı varsayılırsa 20 Aralık 2019-31 Aralık 2019 dönemine isabet eden fon toplam gider oranı yaklaşık %16,44'e (12/365*%500) denk gelmektedir.  2019 yılını takip eden yıllar için ise Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon

		<p>toplam değerine göre üst sınırı yıllık %5'tir. Bu oranın artırılabilmesi için Katılma Payı Sahipleri Toplantısında, katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile karar alınması ve Tebliğ hükümleri doğrultusunda Kurucu tarafından ihraç belgesinin tadil edilmesi gerekmektedir.</p> <p>Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmaması için, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.</p>
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 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	:	Türev araç işlemi yapılmayacaktır.
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 Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon payları sadece (i) Fon süresinin sonunda veya (ii) katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında kabul edilmesi halinde Fon süresinin sonundan önce herhangi bir zamanda Fon'a iade edilebilir. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi halinde, katılma payı sahipleri adına iade talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. Katılma paylarının Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı ile Fon'a iade edilecek olması halinde, paylarını iade etmek isteyen katılma payı sahipleri Katılma Payı Sahipleri Toplantısı'nı toplantıya çağırarak ve iade taleplerini toplantıda oylamaya sunacaktır. Katılma paylarının işbu bent uyarınca Fon'a iade edilebilmesi (i) Fon Portföyünde yeterli miktarda nakdin birikmesi veya (ii) Fon Portföyünde yer alan varlıkların satılması suretiyle

	portföyde gerekli likiditenin sağlanması halinde mümkün olacaktır.
<p>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)</p>	<p><b>Risk Yönetim Sistemi</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar</b></p> <p><b>A) PİYASA RİSKİ</b></p> <p>Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri RiskActive tarafından Riskfree Piyasa Riski Modülü ile yapılmaktadır.</p> <p>Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kaldığı piyasa riskinin ölçümünde</p>

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 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

	<p>içerisindeki 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.</p> <p>D) YOĞUNLAŞMA RİSKİ:</p> <p>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.</p> <p>E) DEĞERLEME RİSKİ:</p> <p>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.</p> <p>LİMİTLER</p> <p>Şirket içerisinde uygulanan risk limitlemesi iki grupta uygulanmaktadır:</p> <p>Mevzuat ve Tebliğler kapsamında belirlenen limitler</p> <p>Yönetim Kurulu tarafından belirlenen genel limitler</p> <p>Tüm limitler ve limit aşım durumları düzenli olarak raporlanmaktadır.</p> <p>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.</p> <p>RAPORLAR</p> <p>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.</p>
Kurucu veya Yönetici Değişikliği	<p>Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fonun katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun olumlu oyu ile Katılma Payı Sahipleri Toplantısında Kurucu/Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu’nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fonda Kurucu/Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu’ya/Yönetici’ye geçiş için için gerekli tüm</p>

		belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	<p>Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır.</p> <p>Fon süresinin son 3 (üç) yılı Tasfiye Dönemi'dir.</p> <p>Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.</p> <p>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 çevrelebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>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 oluştuğunda 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.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, Katılma Payı Sahipleri Toplantısında katılma payı sahiplerinin salt çoğunluğunun onayına tabi olup, Fon ve Yatırım Komitesi, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı kararı doğrultusunda hareket eder.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p>

		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 <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

<b>İhraççı</b> Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
Emre GÖLTEPE Yönetim Kurulu Üyesi	Tanju GÜNEL Yönetim Kurulu Başkan Vekili