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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.03.2021 tarih ve E-12233903-315.01.01-3991 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		28.01.2021 tarih ve 2021/12 sayılı 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 Katılma Payları; Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında nitelikli yatırımcıya satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri		Alımda asgari 10.000 (onbin) pay.
Fon Unvanı		Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü		Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi		Fon 30 (otuz) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi		QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No: 215 Kat: 6-7 34394 Şişli / İstanbul
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi		Fon'un gayrimenkul yatırımları Kurucu nezdinde oluşturulan yatırım komitesi tarafından yönetilecektir. Portföyün gayrimenkul yatırımları haricindeki varlıklardan oluşan bölümü ise Kurucu nezdinde

		aşağıda belirtilen portföy yöneticileri tarafından yönetilir. Dilaver Ergin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı Dr. Mustafa Doğan Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı)
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi		Bekir Yener Yıldırım Yönetim Kurulu Başkanı Tanju Günel Yönetim Kurulu Başkan Vekili Emre Göltepe Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Mustafa Doğan Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Murat Ögel Yönetim Kurulu Üyesi Onur Özsan Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkileri kullanmak üzere 4 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunmaktadır. Yatırım komitesinin üç üyesi, SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan yetkililerinden oluşmakta; dördüncü üyesi ise katılma payı sahipleri kararı ile belirlenmektedir. Bu kapsamda, fonun ilk yatırım komitesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: **1) Bekir Yener Yıldırım** Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı *(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir)* (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı

		(2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Dan. Hiz. A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği - Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. - Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2011) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği –Genel Sekreter Yardımcısı (1999 – 2006) Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı **2) 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. **3) 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 Yatırım Komitesinin diğer üyesi ise Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ile belirlenerek Kurucu'ya iletilmesini müteakip atanacaktır.

		Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.
Katılma Payı Sahipleri Toplantısı ve Kararları		Katılma Payı Sahipleri Toplantısı, Kurucu'nun, Yatırım Komitesi'nin veya katılma payı sahiplerinden herhangi birinin diğer katılma payı sahiplerine yapacağı çağrı üzerine, Fon'un o an itibariyle mevcut katılma payı sahiplerinin kendi aralarında gerçekleştirdikleri toplantıyı ifade eder. Katılma Payı Sahipleri toplantıları, fiziken gerçekleştirilmese dahi, toplantı kararı şeklinde yazılmış bir önerinin, tedavülde bulunan tüm fon katılma paylarının sayısının salt çoğunluğunu içerecek şekilde katılma payı sahipleri tarafından da imzalanarak onaylanması suretiyle de karar alınabilir. Bu halde bu karar, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı'nda alınmış karar hükmündedir. Fiziken gerçekleştirilmeyen bir Katılma Payı Sahipleri toplantısında alınan kararlar, kararda imzası olmayan Katılma Payı Sahiplerine bildirilmekle geçerli hale gelir. Katılma Payı Sahiplerinin imzalarının aynı kâğıtta bulunması şart değildir. Katılma Payı Sahipleri Toplantılarında, her bir yatırımcı, sahibi olduğu 1 (bir) adet fon katılma payı için 1 (bir) oy kullanır. Birden fazla fon katılma payı sahibi olan yatırımcının oy sayısı toplam sahip olduğu katılma payı sayısı kadar olup bu yatırımcılar birden fazla oy kullanır. Katılma Payı Sahipleri Toplantılarında kullanılacak toplam oy sayısı o an tedavülde bulunan toplam fon katılma payı sayısıdır. Fon içtüzüğünün ilgili maddesinde daha ağır bir nisap belirlenmediği sürece, Katılma Payı Sahipleri Toplantısı karar nisabı, karar tarihi itibariyle tedavülde bulunan tüm fon katılma paylarının sayısının en az salt çoğunluğudur.
Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararının Ön Şart Olarak Arandığı Durumlar		Aşağıda belirtilen durumlarda Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ön şart olup bu kararın alınmasını müteakip konuya ilişkin gerekli diğer işlemler yürütülür. 1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hakların satışı, kiralanması, Fonun borçlanması, Fon portföyündeki varlıkların teminata verilmesi ve Fon'dan kar dağıtımı yapılması.

		2) Fon'un Kurucusunun veya Yöneticisinin değiştirilmesi. 3) Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında satışı veya devri ile Fon katılma payının ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye bağışlanması. 4) Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devrinin Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ile uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma paylarının Fona iade edilmesi. 5) Fon'un katılma paylarının ilk kez ihraç edileceği tarihten 30.06.2021 tarihine kadar katılma payı iktisap eden nitelikli yatırımcılar dışında Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi. 6) Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının üst sınırının artırılması.
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar		Fon'un yatırım stratejisi, Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, Fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya gayrimenkul iradı elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel, depo, antrepo, 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. 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 ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır. 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. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. Fon, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabilecektir.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar		Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur; A) Değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, fabrika, endüstriyel binalar, depo, park, hastane, yaşlı bakım evi ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. 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. 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. D) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. E) Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan

		aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. F) Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı ayni haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz. G) Kurucu ve yönetici Fon adına; 1) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir. 2) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. 3) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. 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 karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır. **1) Likidite Riski** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır. **2) Finansman Riski** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. **3) Yasal Riskler** Fon'a alınan gayrimenkuller ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir. **4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski** Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir. **5) Yoğunlaşma Riski** Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım

		yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır. **6) Karşı Taraf Riski** Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir. **7) Piyasa Riski** Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır. i. Faiz Oranı Riski Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır. ii. Kur Riski Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. iii. Spesifik Risk Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır. iv. Fiyat Riski Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır. **8) Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır. **9) Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği bağımsız

		denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda yine Yatırım Komitesi'nin belirleyeceği saklayıcı kuruluştan hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak en az bir kuruluşu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet kuruluşu Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda yönetim kurulu kararı ile belirler. Belirlenen değerleme kuruluşları portföy saklayıcısına bildirilir ve KAP'ta açıklanır. Belirlenen kuruluş ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Kurucu aşağıda yer alan konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir: a) Fon'un portföyüne uygun yatırımların dahil edilmesi, portföye alınan gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, yönetimi ve portföyün geliştirilmesi, b) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel durumların tespiti ve yönetimi, c) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri, d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat, altyapı gibi inşaat işlerinin yapılabilmesi için tasarım ve müteaahitlik işleri, e) Fonun ihtiyaçları çerçevesinde Yatırım Komitesi tarafından uygun görülen ve üçüncü kişilerden alınan Fona ilişkin diğer danışmanlık hizmetleri. Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı alınır.

Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	Katılma payı alım satımı Türk Lirası cinsinden yapılır. 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 dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde , özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar		Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. 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 değerleme esaslarına uygun olarak diğer herhangi bir zamanda da değerlenir ve fon fiyatı hesaplanır. 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 değerleme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Fon'un yılsonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme raporları hazırlatılacaktır. Ancak üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerleme raporu bulunması

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

		ı) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerleme, 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, m) Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri, n) Noter ücretleri, o) 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, 25.03.2021 tarih ve E-12233903-315.01.01-3991 sayılı yazı ile belirtilen yönetim ücretleri tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler		Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının 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 dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**Genel Esaslar:** Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Fon'un katılma paylarının yatırımcılara ilk kez satılacağı tarihten 30.06.2021 tarihine kadar katılma payı iktisap eden nitelikli yatırımcılar dışında Fon'a Kurucu tarafından yeni nitelikli yatırımcı kabul edilebilmesi için Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı gerekmektedir. Bu doğrultuda Kurucu, Fona katılımı uygun bulunmayan nitelikli yatırımcıların katılım taleplerini geri çevirme hakkına sahiptir. 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. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir. Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, bu maddenin

		"Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" veya "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir. Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon'un katılma payı satışı işlemlerinde ayni şekilde ödeme yapılması ancak tüm katılma payı sahiplerinin ayni 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, "Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri" başlığı altında düzenlenen usule uyularak ayni 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme 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. İş 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 günü takip eden ilk iş günü yatırımcının yatırım kuruluşu nezdindeki hesabına nakit olarak yatırılacaktır. **İade Talimatları:** Bu maddenin "Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri" ve "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar saklı kalmak üzere, yatırımcılar Fon'un süresinden önce katılma paylarını fona iade edemezler. Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilmesi için yatırımcılar adına satım talimatları Kurucu tarafından oluşturulacaktır. **Alım Talebi İptal Esasları:** Fon paylarının ilk ihracında katılım talimatları ile ilgili olarak yatırımcılar satış başlangıç tarihinde öğlen saat 12'00'a kadar taleplerini iptal edebilirler. Alım talebinin iptal edilmesi durumunda talep tutarı ve varsa neması iade edilir. İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet fon payının nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Türk Lirasıdır. **<u>Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri</u>** Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve

		Fon'a iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerleme 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 ayni ödeme gerçekleşmiş kabul edilir. **Yatırımcılar Arasında Katılma Payı Devri ve Fon'a İade İşlemleri** 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 (i) öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacak, (ii) bildirimi alan Yatırım Komitesi 2 (iki) iş günü içerisinde Katılma payı sahiplerini bilgilendirecektir. Kurucu'nun katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrini onaylaması için her bir devir bazında Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ön şarttır. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri Katılma Payı Sahipleri Toplantısında nitelikli karar nisabı (tedavülde bulunan tüm katılma payı sayısının en az 2/3'ünü temsil edecek olumlu oy) ile alınacak bir karar ile mümkündür. Fon katılma payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon katılma paylarını devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak Yatırımcı Sözleşmesine taraf olmaları zorunludur. Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devri için Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ön şarttır. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı

		sahibinin bu isteğinin Katılma Payı Sahipleri toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Katılma Payı Sahipleri toplantısı kararı ile Fona iade edilebilir. Böyle bir durumun oluşması veya Erken Dağıtım kararı verilmesi halleri dışında yatırımcılar katılma paylarını Fon süresinden önce Fona iade edemezler. Üstteki hüküm çerçevesinde katılma paylarının Fona iade edilip pay sahiplerine Fon portföyünden pay bedelinin ödenebilmesi için Fon portföyünde yeterli nakdin olması gerekir ve katılma payının Fona iadesine dair işbu ihraç belgesinde yer alan hükümler uygulanır. Fon katılma paylarını miras yoluyla edinme, yasada ve/veya miras hukukunda ve/veya murisin vasiyetname, ölüme bağlı tasarruf vs gibi tasarrufuyla aksi belirtilmediği sürece mümkün olacaktır. Fon katılma paylarının miras yoluyla iktisap edilmesi halinde, katılma payını iktisap edecek kişiler de Kurucu ile bir yatırımcı sözleşmesine taraf olmadıkları sürece Katılma Payı Sahipleri Toplantılarına Katılamazlar ve bu toplantılarda oy kullanamazlar. Böyle bir durumda söz konusu Fon payları, Katılma Payı Sahipleri toplantısı karar nisapları açısından tedavüldeki toplam Fon sayısına dahil edilemez. 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. Devir halinde, Yatırım Komitesi, pay devrini ve payları devralan yatırımcıyı o an itibariyle mevcut tüm katılma payı sahiplerine bildirir. **Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri** Fon süresinden önce, gayrimenkul yatırımlarından çıkış olması veya kira gelirleri elde edilmesi gibi Fonda yeterli likidite bulunması durumlarında, Yatırım Komitesi

		kararı ile Erken Dağıtım'a karar verilerek Fonda oluşan nakit fazlası, katılma payı sahiplerinin katılma paylarını Fona iade etmeleri suretiyle payları oranında katılma payı sahiplerine dağıtılabilir. Yatırım Komitesinin Erken Dağıtım kararı alması durumunda karar tarihinden itibaren 7 iş günü içinde; bu kararını, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtıma konu özel fiyat raporunun ilan edileceği tarihi yatırımcılara bildirmek zorundadır. Katılma paylarını Erken Dağıtım döneminde iade etmek isteyen katılma payı sahipleri, Yatırım Komitesi tarafından belirtilen sürelerde satım talimatlarını Kurucuya iletir. Erken Dağıtım döneminde, Yatırım Komitesinin erken dağıtım kararı aldığı tarihe denk gelen oniki aylık dönemi takip eden ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	:	Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. Söz konusu raporlar Kurucunun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.com.tr adresinde de duyurulacaktır.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	:	Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" başlığı altında belirtilen esaslara

		göre Fon süresi sonunda Fon'a iade ettiklerinde, iade işlemine esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Bununla birlikte Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ile harhangi bir tarihte kar dağıtım kararı verilebilir. Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı olmadığı sürece, Fon'dan kâr dağıtımı yapılamaz. Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı ile kar dağıtımı yapılması kararlaştırıldığında, Yatırım Komitesi tarafından belirlenecek olan bir tarihte kâr dağıtımı yapılabilir. Kar dağıtımı işlemleri sırasında Fon'da oluşan dağıtılabilir karın %10'u Fon'da bırakılır, kalan dağıtılabilir karın tamamı katılma payı sahiplerine dağıtılır. Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı 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 Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)		Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fonun katılma paylarının yatırımcılara ilk kez satılmaya başlandığı tarihten 31.12.2021 tarihine kadar olan dönem için Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı % 25'dir. 01.01.2022 tarihinden itibaren Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %10'dur. Bu oranın artırılabilmesi için Katılma Payı Sahipleri Toplantısı Kararı alınması ve Tebliğ hükümleri doğrultusunda Kurucu tarafından ihraç belgesinin tadil edilmesi gerekmektedir. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılıp aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu

		tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	Fon, ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla, Yatırım Komitesi'nin olumlu kararı bulunmak kaydıyla, son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %50'si oranında kredi 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 Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fona iade edilerek nakde dönüştürülebilecektir. Öte yandan, işbu ihraç belgesinin "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" ile "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümlerinde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de katılma paylarının Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin		Risk Yönetim Sistemi Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk

Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)		tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder. Risk gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler Kurucu 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, lll-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) PİYASA 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 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 değerleme 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 durumunda ilgili raporlarda gayrimenkul değeri ve teminata verilen tutar gösterimi de yapılır. Kredi limitleri tesis edilerek aylık olarak herbir 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 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. 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 aşımlarına 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.
Kurucu veya Yönetici Değişikliği		Sermaye Piyasası mevzuatında düzenlenen değişikliğe ilişkin zorunlu haller dışında, Fon Katılma Payı Sahipleri kararı 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 belgelerle birlikte Kurul'a başvuruda

		bulunur ve gerekli diğer tüm iş ve işlemleri gerçekleştirir.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 30 (otuz) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı Tasfiye Dönemi'dir. Fon'un sona ermesi ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fonun, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından Borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan fon varlıkları, Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve katılma payı sahiplerine bilgi verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça Yatırım Komitesi önerisi ile alınan yönetim kurulu kararı doğrultusunda fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tüm katılma paylarının iade alınması ve Kurul'dan gerekli iznin alınmasını takiben Fon adının ticaret sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir. Tüm katılma payı sahiplerinin ayni dağıtım konusunda mutabakatının bulunması durumunda, tasfiye işlemi, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

		Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fonun ve Fon yatırımcılarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

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.

İhraççı
Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi/Yetkilileri

Bekir Yener YILDIRIM	Emre GÖLTEPE
Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi