

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.01.2023 tarih ve E- 12233903-315.04.31427 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	27/04/2022 tarih ve 2022/65 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	İşlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Cornerstone Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	Fon 6 (altı) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 30 (otuz) ayı 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 Dr. Mustafa Doğan Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Emre Göltepe

	Yönetim Kurulu Üyesi Dilaver Ergin Yönetim Kurulu Üyesi
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	Kurucunun yönetim kurulu üyelerinden en az biri gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olup, ayrıca kurucu nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı, genel müdür, bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile katılma payı sahipleri kararı ile belirlenecek bir üyeden oluşan 4 (dört) kişilik bir yatırım komitesi bulunur. Yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyesi ancak yatırımcılar tarafından görevden alınabilir veya değiştirilebilir. Yatırım komitesi, en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından atanan üye olmak üzere en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır. Fon portföyüne taşınmazların alımı, Fon portföyündeki taşınmazların satımı ve kiralanması, Fon'un borçlanması, Fon varlıklarının rehn edilmesi, teminat olarak gösterilmesi veya bunlar üzerinde diğer herhangi bir şekilde tasarruf edilmesi ile ilgili işlemler ile Fon süresinden önce kar dağıtımı yönündeki işlemler için yatırım komitesi kararı gereklidir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimine ilişkin işlemleri yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesinin tüm kararları ilgili Kanun, Tebliğ ve mevzuat ile bu içtüzüğe uyumlu olmak zorundadır. İlk yatırım komitesi toplantısı Fon katılma paylarının ihraç tarihini izleyen üç ay içerisinde toplanır. İzleyen toplantı tarihleri, kendisinden bir önceki toplantıda belirlenir. Yatırım komitesi kural olarak en geç üç ayda bir Fon'un iş ve işlemleri ile ilgili görüşmek ve durum değerlendirmesi yapmak üzere olağan toplantı gerçekleştirir. Gerekli görülen durumlarda, Yatırım Komitesi olağan toplantılar dışında ilave toplantılar da gerçekleştirebilecektir. Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Bu kapsamda, fonun ilk yatırım komitesi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: 1) Bekir Yener Yıldırım Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı <i>(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı & Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı & Türev Araç Lisansına sahiptir)</i> (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

	(2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı (2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Dan. Hiz. A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği- Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.- Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2011) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği –Genel Sekreter Yardımcısı (1999 – 2006) Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı 2) Deniz Şahinkaya (2021-Devam) Neo Portföy Yönetimi, A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Direktörü (Kurucu Nezdindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) (2018-2019) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (2016-2017) Bilfinger GVA- Satış ve Kiralama Direktörü (2014-2016) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2016) Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Araştırma & Raporlama / Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü (2009-2013) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- İş Geliştirme Müdürü (2007- 2006) Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (2006-2007) Garanti Sigorta- Portföy Uzmanı 3) Dr. Mustafa Doğan (2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür (2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2018-Devam) Boğaziçi Varlık Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2020) Vera Varlık Yönetim Şirketi - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi (2011-2016) - Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı 4) Jianmin Li (2017-Devam) DELSK Group - Çin Halk Cumhuriyeti, Genel Müdür (2011-2017) CITIC Securities-China, Strateji ve Müşteri İlişkileri Direktörü (2004-2011) SAP-China, Yönetim Bilişim Sistemleri (1999-2004) Lenovo-China, Yönetim Bilişim Sistemleri- ERP 5) Nan Zhang (2017-Devam) DELSK Group- Çin Halk Cumhuriyeti, Genel Müdür Yardımcısı (2010-2017) CITIC Securities-China, Strateji ve Müşteri İlişkileri Direktör Yardımcısı (2008-2010) SK Holdings-China, Program Geliştirme Birimi Müdür Yardımcısı
--	---

	Yatırım komitesinin tüm toplantı tutanakları Yatırım Komitesi karar defterinde kayıt altına alınarak Kurucu merkezinde saklanır.
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 iradî elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, dükkan, otel, turistik tesis, sanayi tesisi, fabrika binası, serbest bölge dahilinde kalan sanayi tesisi ve arsa, lojistik merkezi, depo, park, otopark, okul, yurt, hastane, yaşlı bakım merkezi 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 yapılabilir. 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. Fon, alım satım kârı elde etmek amacını sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulü satın alabileceği gibi, yatırım fırsatı olarak görülen, satılamamış konut, ofis, dükkan ve benzeri gayrimenkulleri de satın almayı ve/veya tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir. Bu hedefe ulaşmak için Fon; BDDK lisanslı Varlık Yönetim Şirketleri ile işbirliği yaparak finansal kuruluşlardan varlık yönetim şirketleri tarafından alınacak gayrimenkul teminatlı borç dosyalarında yer alan ve bu içtüzükte belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir. Yine belirtilen stratejiye uygun olan gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları; varlık yönetim şirketlerinden, banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir. Fon portföyüne, coğrafi sınır olmaksızın Türkiye içindeki tüm bölgelerden fırsat yatırımı niteliğindeki orta, uzun vadede değer artışı öngörülen, imarlı veya imarsız arazi, arsa, tarla vasıflı gayrimenkuller satın alınabilir. Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir.
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 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, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki 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.

Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	ASGARİ %	AZAMİ %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Kamu veya Özel Sektör Dış Borçlanma Araçları (Eurubond)	0	20
Kamu veya Özel Sektör Borçlanma Araçları	0	20
Varlığa Dayalı/ Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
İpoteğe Dayalı/İpotek teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
Kira Sertifikaları	0	20
Ters Repo İşlemleri	0	10
Takasbank Para Piyasası	0	20
Altın ve Diğer Kıymetli Madenler	0	20
Menkul Kıymet Yatırım Fonu/Serbest Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	10
Vadeli- Vadesiz Mevduat/Katılma Hesapları (TL ve Döviz)	0	10

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 kalılabilecek 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 değişimlerinden 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 değişimlerinden 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 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.
--	---

		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 değerlendirilmesine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlardan hizmet alınır. Kurucu, her yıl sonunu 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. 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 müteahhitlik 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 Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden de gerçekleştirilebilir. Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve

	açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır. B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur. Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları altışar aylık dönemlerde 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri baz alınarak hazırlanır ve söz konusu tarihleri takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu ihraç 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 değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. Fon fiyatı yılda iki kez, 30 Haziran ve 31 Aralık tarihleri 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. Ancak Fonun tasfiye dönemi olan son otuz ay içinde Fona yatırımcı kabul edilmeyeceğinden Fon fiyatı yılda bir kez 31 Aralık tarihi baz alınarak açıklanır. 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. Fon'un yılsonu 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 Kurulca gerekli görülen hallerde güncel değer tespiti amacıyla söz konusu değerlendirme 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 itibarı 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, performans ücreti ve aşağıda belirtilenler dışında harcama yapılamaz. a) Fon kuruluşunu müteakip mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, c) Portföydeki varlıkların saklanması ve Fon operasyon hizmetleri için ödenen ücretler, ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler, d) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları sebebiyle oluşan giderler, e) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), f) Fonun mükellefi olduğu vergi resim ve harç ödemeleri, g) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, ğ) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti, h) Katılma payları ile ilgili harcamalar, 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, n) Dışardan alınan hukuki veya genel danışmanlık hizmetleri karşılığı oluşan danışmanlık giderleri, o) Noter ücretleri, ö) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Borsa İstanbul A.Ş. ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar, p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu Giderleri (LEI Kodu), r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar. Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,008219'u [yıllık yaklaşık % 3 (yüzdeüç)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti

		tahakkuk ettirilir ve bu ücret her üçer aylık dönem sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. Fon katılma paylarının ilk kez üçer aylık dönemin hangi günü ihraç edildiğine bakılmaksızın, herhangi bir üçer aylık dönem için hesaplanan yönetim ücretinin 25.000 ABD Dolarının (Üçer aylık dönemin son günündeki Merkez Bankası ABD Doları alış kuru hesaplamalarda kullanılır.) altında olması durumunda, söz konusu dönem için yönetim ücreti 25.000 ABD Doları + BSMV olarak hesaplanır ve Fon'dan tahsil edilir. Üçer aylık dönemlerde tahsil edilecek yönetim ücreti 25.000 ABD Doları+BSMV'den (Üçer aylık dönemin son günündeki Merkez Bankası ABD Doları alış kuru hesaplamalarda kullanılır) düşük olamaz.
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. Alım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir. 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 "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümünde 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 siciline 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 aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının 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 ve fona iadesinin “Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri” başlığı altında düzenlenen usule uygun olarak aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ’in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara 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, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az 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. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi ve kurucunun onayının alınması 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. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin Merkezi Kayıt Kuruluşu'na iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesine ilişkin esaslar Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamuyu aydınlatmaya ilişkin
--	---

	hükümlerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz. Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 10.000 (onbin) paydır ve alım talimatları 10.000 (onbin) payın katları şeklinde gerçekleştirilir. Hesaplanan hem Türk Lirası (TL) hem de Amerikan Doları (USD) cinsinden birim pay değeri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet B grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Amerikan Doları (USD), bir adet A grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1 Amerikan Doları (USD) karşılığı TL'dir. TL ve Amerikan Doları (USD) ödenerek satın alınan fon katılma paylarının erken dağıtım kararı nedeniyle fona iade edilmesi söz konusu olursa ödeme aynı para birimi cinsinden yapılır. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz. Değerleme gününün tatil olması durumunda, bir önceki iş gününde değerlendirilecektir. Alım Talimatları: Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporları 30 Haziran ve 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanır. Yatırımcıların 30 Haziran tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 30 Haziran tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden pay fiyatının açıklandığı günün ertesi iş günü yerine getirilir. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden pay fiyatının açıklandığı günün ertesi iş günü yerine getirilir. Yatırımcıların, 30 Haziran ve 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: Bu maddenin "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. Ancak yukarıda anlatıldığı şekilde katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. 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. B Pay Gurubu payları için Amerikan Doları (USD), A Pay Grubu payları için Türk Lirası (TL) cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır. <u>Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri</u> 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. 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 altı 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. Katılma payı sahipleri ya da pay satışı karşılığı tutarın transfer edileceği hesaplarının bulunduğu yatırım kuruluşları Erken Dağıtıma konu tutarı tahsil etmekten imtina edemezler.
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 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. Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını gözönüne

		olarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir. Bir önceki dönem yapılan kar dağıtımı, ilgili dönemin kar dağıtımı hesabında gider olarak dikkate alınmaz. Performans ücreti Tebliğ'in 26'ncı maddesi çerçevesinde Fona tahakkuk ettirilir ve Fondan tahsil edilir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Fon katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi halinde performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların belirlendiği kurucu yönetim kurulu kararı KAP'ta ayrıca açıklanır. Borsa'dan katılma payı alan yatırımcılar için performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyanın alınması zorunlu değildir.
Fon Toplam Gider Oranı		Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil (performans ücreti hariç) tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30'dur. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gider oranının ilgili döneme denk gelen kısmının 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 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. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa 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	:	Fon, türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık

		pozisyon tutarı fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde yatırımcılara en son bildirilen fon toplam değeri esas alınır.
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		Risk Yönetim Sistemi Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içerir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulur ve şirketin iç kontrol sistemi ile bütünlük arz eder. Risk gelecekteki olayları ve sonuçları çevreleyen belirsizliktir. Fonun hedeflerine ulaşabilmesini etkileyebilecek potansiyele sahip bir olayın, olasılık ve şiddetini açıklar. Kayıp olasılığıdır. Risk Yönetim Birimi Hakkında Bilgiler Kurucu nezdinde gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Kurucu ile ODİFİN Stratejik Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. (Odifin) arasında imzalanan hizmet sağlama sözleşmesine istinaden Odifin tarafından geliştirilen yazılım (Riskground) kullanılır. Risk Yönetim Birimi kullandığı risk yazılımı ile Fonun risk hesaplamalarını dönemsel olarak yapar. Risk yönetim sistemine ait prosedürler ve modeller Şirket Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe konulur. Kurucu gayrimenkul yatırım fonu risk yönetim sistemi konusunda uzmanlaşmış diğer kuruluşlardan da hizmet alabilir. Risk yönetim birimi Şirket üst yönetimine ve yönetim kuruluna III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında yapılması gereken bildirimleri yapar. Risk yönetim Biriminin görevlerini yerine getirebilmek için ihtiyaç duyduğu gerekli tüm bilgilere erişimi sağlanır.

	Risk Yönetim Sürecine İlişkin Esaslar A) PİYASA RİSKİ Piyasa riskinin analitik çerçevede değerlendirilmesi sürecinde riskin tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi, sayısal analizleri ve raporlama süreçleri Risk Yönetim Birimi tarafından Riskground yazılımı ile yapılmaktadır. Portföyü oluşturan para ve sermaye piyasası araçları nedeniyle maruz kaldığı piyasa riskinin ölçümünde mevzuatta yer verilen standart ve gelişmiş istatistiki yöntemler kullanılmaktadır. Bu kapsamda, piyasa riski riske maruz değer modeli kullanılarak hesaplanmaktadır. RMD yöntemi, elde tutulan bir portföyün değerinin, faiz oranı, döviz kuru ve pay fiyatı gibi faktörlerde yaşanması olası dalgalanmalar nedeni ile maruz kalabileceği en yüksek zararı belirli bir zaman diliminde ve belirli bir güven aralığında tek bir rakam ile ifade eden risk hesaplama yöntemidir. Portföyün içinde yer alan gayrimenkullere ilişkin piyasa riski ise dönemsel olarak yapılan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan piyasa değeri ve zorunlu satış değeri tutarları ve konuya ilişkin yatırım komitesi analizleri ile takip edilir B) 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. 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 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. D) YOĞUNLAŞMA RİSKİ: Şirketin portföy yatırımlarının bir varlık ve/veya belirli bir varlık grubunda yoğunlaşmasının takibi fazladan riske maruz kalınmaması için gereklidir. Yoğunlaşma riskleri Pozisyon Raporları ve Limit Raporu ile izlenir. E) DEĞERLEME RİSKİ: Değerleme riskinin yönetilmesi için değerleme raporları kullanılacaktır. Fon'un yıl sonu raporlaması için Aralık tarihli gayrimenkul değerleme raporları baz alınacak ve ilgili raporlar Haziran ayında gözden geçirilecektir. Ancak, gerek görülmesi halinde raporlar güncellenecektir. LİMİTLER Şirket içerisinde uygulanan risk limitlemesi iki grupta uygulanmaktadır: Mevzuat ve Tebliğler kapsamında belirlenen limitler. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen genel limitler. Tüm limitler ve limit aşım durumları düzenli olarak raporlanmaktadır. Yönetim Kurulu kararları ve İç tüzük ile belirlenen limitlere ilişkin tanım ve limit değerleri Prosedür ekinde belirtilmiştir. Limit aşımı olması halinde gerekli olan raporlamalar Yatırım Komitesi, İç Kontrol Birimi ve Yönetim Kurulu'na yapılacaktır. Yönetim Kurulu'nun limit aşımına ilişkin alacağı gerekçeli karar risk yöneticisine ve portföy yöneticilerine elektronik posta ile iletilecektir. Alınacak olan karar limit aşımına sebep olan pozisyonların portföyden çıkartılmasına veya taşınmaya devam etmesine ilişkin gerekçeleri içerecektir. RAPORLAR Prosedür içerisinde yer alan raporlar günlük ve haftalık olarak belirtilen frekansta uzman kuruluş 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 Yatırım Komitesi Toplantısında Kurucu ve Yönetici değişikliğine karar verilmesi halinde; Kurucu'nun alacağı Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda Fonda Kurucu ve Yönetici değişikliği yapılır. Bu durumda, mevcut Kurucu, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yeni Kurucu'ya/Yönetici'ye geçiş 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 6 (altı) yıldır. Fon süresinin son 30 (otuz) ayı 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 oluştuğu 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 aynı 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 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.

İhraççı Neo Portföy Yönetimi A.Ş.	
Dr. Mustafa DOĞAN Yönetim Kurulu Başkan Vk Genel Müdür	Dilaver ERGİN Genel Müdür Yardımcısı