GYF._____/_____

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06/12/2023 tarih ve E-12233903-315.01.01-46245 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 21/05/2024 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.

KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Fenercioğlu Arsa Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Unvanı:	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 13/11/2020 No: PYŞ/PY.54/1162
Adresi	Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Unvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 24/07/2014 No: 23/762
Adresi	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 34467 Sarıyer/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21/06/2023 tarih ve 2023/103 sayılı karar
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek 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 yatırımcılara satılacaktır.

Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Bulunmuyor
Fonun süresi	Fon 10 (on) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.

Yatırım komitesi üyeleri	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 Kurucu nezdindeki yetkililerinden oluşmaktadır. Kurucu dışından belirlenecek yatırım komitesi üyesi A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından seçilir. Toplam 4 üyeden oluşan yatırım komitesi (en az ikisi Kurucu nezdinden belirlenen üyelerin ve en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin katılımı şartıyla) en az 3 üyenin katılımı ile toplanır. Yatırım komitesi (en az ikisi kurucu nezdinden ve en az biri Kurucu dışından A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin imzası olmak üzere) en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır. A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen yatırım komitesi üyesi Yatırım Komitesi Başkanı olarak belirlenir. A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üye, A Grubu Katılma Payı Sahibi yatırımcılar tarafından dilendiği zaman görevden alınabilir veya değiştirilebilir. Böyle bir durumda ihraç belgesinin yatırım komitesini düzenleyen maddesinde ilgili değişiklerin onaylanması talebiyle Kurucu tarafından SPK'ya başvurulur. ***1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi*** **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 BirliğiBirlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil

	ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.- Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi ***2. Genel Müdür*** **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 **3. *Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı*** **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 Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; Fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; başta arsalar olmak üzere Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmaya vaad etmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Yukarıda belirtilen %80 oranının hesaplanmasına dahil olmak üzere; Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Fonun ana yatırım stratejisi arsalara yatırım yapmaktır. Bu çerçevede Fon toplam değerinin ağırlıklı olarak arsa yatırımlarından oluşması planlanmaktadır. Fon, Kurulca Fon portföyüne alınabileceği belirtilen gayrimenkulleri hisseli olarak alıp satabilir.

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. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.

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.

4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

5. Alım Satıma Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EUR) üzerinden de gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu, C Grubu ve D Grubu olarak dört gruba ayrılmıştır. A Grubu ve B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, C Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Amerikan Doları (USD) cinsinden ve D Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Avrupa Para Birimi (EUR) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. C ve D Grubu payların USD ve EUR cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki USD ve EUR döviz alış kuru esas alınır. B ve C grubu payların birim pay değerleri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kurlara bölünmesi ile bulunur.

A Grubu Fon katılma payları sadece Aycan Fenercioğlu ve Fenercioğlu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye tahsisli imtiyazlı paylardır. A Grubu katılma payları sadece Aycan Fenercioğlu veya Fenercioğlu

Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satılabilir.

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yıla bir kez, 31 Aralık itibariyle hazırlanır ve bu 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.

6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'un yönetim ücreti;, Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük % 0,0027397'si [yıllık yaklaşık % 1 (yüzdebir)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonu dönem sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir.

Fon katılma paylarının herhangi bir ay için hesaplanan aylık yönetim ücretinin 75.000 TL + BSMV'nin altında olması durumunda söz konusu ay için aylık yönetim ücreti 75.000 TL + BSMV olarak hesaplanır ve Fondan tahsil edilir. Fon katılma paylarının ilk kez ihraç edildiği ayda, bir defaya mahsus olmak üzere 30.000-TL + BSMV tutarında kuruluş masrafları Fondan Kurucuya ayrıca ödenir.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır.

Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %30'dur.

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.

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar
2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

a)Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b)Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c)Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,

ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

d)Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

e)Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

f)Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

g)Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

h)Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

i)MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

j)Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

k)Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

l)Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

m)İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n)(Varsa) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,

o)(Varsa) Endeks kullanım giderleri,

p)Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

q)Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

r)KAP giderleri,

s)Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,

a)Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b)Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

c)Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine 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 Yatırım Komitesi kararıyla 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 katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin ayni 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 veya fona iadesinin ayni 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 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, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme 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.

Hesaplanan Türk Lirası (TL), Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EUR) cinsinden birim pay değerleri aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilir.

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu, C Grubu ve D Grubu olarak dört pay grubuna ayrılmıştır. A Grubu ve B Grubu payların alım satımı Türk Lirası (TL), C Grubu payların alım satımı ise Amerikan Doları (USD) ve D Grubu payların alım satımı ise Avrupa Para Birimi (EUR) üzerinden gerçekleştirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet C Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Amerikan Doları (USD), bir adet D Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen EUR/USD çapraz kuru esas alınarak hesaplanacak USD'nin yukarıdaki yöntemle hesaplanacak TL karşılığıdır.

TL, Amerikan Doları (USD) ve Avrupa Para Birimi (EUR) 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 değerleme yapılacaktır.

Alım Talimatları:

Katılma payı alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yılda bir kez, 31 Aralık itibariyle hazırlanır ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Yatırımcıların 31 Aralık tarihine kadar verdikleri katılma payı alım talimatları 31 Aralık tarihi baz alınarak hazırlanan fiyat raporunda tespit edilen pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

Yatırımcıların, 31 Aralık tarihinden sonraki iş günlerinde verdikleri katılma payı alım talimatları talimatın verilmesini takip eden ilk hesaplamada bulunacak pay fiyatı üzerinden yerine getirilir. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir. Bu halde alım talimatları talimatı takiben düzenlenen özel fiyat raporunda belirlenen katılma payı fiyatı üzerinden gerçekleştirilir.

Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatları, talimatın verilmesini takip eden fon katılma payı alımına esas ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı üzerinden anılan tarihten sonraki en geç 10. iş gününe kadar yerine getirilir.

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 "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 alım 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. C Pay Grubu payları için Amerikan Doları (USD), D Pay Grubu payları için Avrupa Para Birimi (EUR) ve A ve B Pay Grubu payları için Türk Lirası (TL) cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

Ayni Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri

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 öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacaktır.

Kurucu'nun katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrini onaylaması için her bir devir bazında Yatırım Komitesi Kararı ön şarttır.

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 Yatırım Komitesi Kararı ön şarttır. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı sahibinin bu isteğinin Yatırım Komitesi toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz

konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Yatırım Komitesi 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 Yatırım Komitesine üye seçiminde oy kullanamazlar.

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 ve benzeri nedenlerle 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 tarihte, en son 31 Aralık itibariyle hazırlanmış olan ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklananilk 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.

8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi

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.

9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

Fon portföyündeki varlıklar GYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Kolektif Yatırım Kuruluşu Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlenir.

11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

13. Kar Dağıtımına 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 3, 6, 9 veya 12 aylık dönemler itibariyle kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak 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.

Her bir Yatırımcı, Fon Portföyü'nden doğan tüm gelir üzerinde Fon'un yasal vergi yükümlülükleri düşüldükten sonra, imtiyazlı A Grubu Fon katılma paylarına tanınan haklar saklı kalmak üzere, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına belirtmek gerekirse; A Grubu Katılma Payı Sahipleri ("Yatırım Komitesi, Erken Dağıtım ve Kar Payında İmtiyazlı Katılma Payı Sahipleri") Fondaki toplam Kaynak Taahhüdü oranlarına veya katılma payı sayılarına bakılmaksızın, Fonda oluşan kardan, aşağıda belirlenen oranda ve şekilde kar payı imtiyazına sahip olacaktır. A Grubu Katılma Payı Sahipleri ayrıca, kendi Kaynak Taahhütleri veya katılma payı sayıları ile orantılı olarak da Yatırımcı sıfatıyla da ayrıca kar dağıtımlarına hak kazanacaktır.

A Grubu Katılma Payı Sahipleri diğer yatırımcılar eşik getiriye ulaşana kadar kar payı ve erken dağıtım imtiyazından yararlanamazlar. B ve C Grubu Katılma Payı Sahipleri eşik getiriye ulaşan değerde kar paylarını aldıktan sonra yapılan her kar payı dağıtımında veya Fon'un süresi sonunda tasfiye kararı veya erken dağıtım kararı alınması hallerinde söz konusu kar payı/erken dağıtım veya tasfiye tutarlarının eşik değerin üzerinde kalan kısımdan A Grubu Pay Sahipleri kendi paylarına düşene ilaveten B ve C Grubu Katılma Payı Sahipleri paylarına düşen tutar üzerinden %20 imtiyazlı kar payı alım hakkına sahiptir. Yatırımcı Eşik Getirisi, Yatırımcının Kaynak Taahhüdü ödemesinin/Alım Bedeli'nin alım talimatı gerçekleşme tarihlerindeki TCMB ABD Doları döviz satış kuruna bölünmesi sonucunda ulaşılan ABD Doları cinsinden toplam tutarın (Kaynak Taahhüdü ödemelerinin kısımlar halinde yapılabileceği de dikkate alınarak), Yatırımcı'nın söz konusu ödemesinin Fon'dan yapılan dağıtımlarla geri ödendiği tarihe kadar hesaplanan ABD doları cinsinden eşitlenmiş getirisini ifade eder. Başka bir deyişle Yatırımcıların ABD Doları cinsinden yatırdıkları ana para tutarları Yatırımcı Eşik Getirisidir. Eşik Getirisi hesabı her bir Yatırımcıların farklı tarihlerde yaptığı Kaynak Taahhüdü ödemelerinin, ödeme tarihleri dikkate alınarak Fon'da kaldığı süreye göre ayrı ayrı takip edilir.

Karda İmtiyaz, her bir Yatırımcı ve aynı Yatırımcı'nın farklı tarihlerde Katılma Payı alımı yaptığı tutar üzerinden alım tarihinden itibaren Fon'da kaldığı süreye göre Yatırımcı bazında ayrı ayrı takip edilir. Yatırımcılar arasında Fon Katılma Payı devri yapılması durumunda ise Karda İmtiyaz, Devreden

Yatırımcı için devir edilen Katılma Payları üzerinden hesaplanacaktır. Yatırımcı'nın Kaynak Taahhüdü Ödemeleri'nin Fon'a aktarıldıkları tarihlerdeki TCMB ABD Doları döviz satış kuru karşılığı ve Yatırımcı'ya yapılacak dağıtımlardan TL cinsinden olanların söz konusu tarihlerdeki TCMB ABD Doları döviz satış kuru karşılığı Karda İmtiyaz hesaplamalarında dikkate alınır. Fon'da oluşan "Dağıtılabilir Tutar" (Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının düşülmesi sonucu oluşan nakit fazlasından meydana gelen dağıtılabilir kar) Yatırım Komitesi'nin onayı ile Katılma Payı Sahipleri'ne Fon'daki Katılma Payları oranında tahsis edilir. Yapılan tahsisat sonrası A Grubu Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahiplerinin kar dağıtım imtiyazına hak kazanıp kazanmadıkları tespit edilir ve bu doğrultuda dağıtım yapılır. Fon'dan Yatırımcılar'a yapılan dağıtımlar (Fon'un tasfiyesi sırasında yapılanlar da dahil olmak üzere) Tasfiye Dönemi hariç olmak üzere nakit ve TL cinsinden yapılır.

Kar dağıtım imtiyazına ilişkin diğer usul ve esaslar Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama, satış ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara kar dağıtım imtiyazına ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan kar dağıtım imtiyazına ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın asgari olarak 5 yıl boyunca saklanması zorunludur. Portföy saklayıcısı tarafından kar dağıtım imtiyazı hesaplamasının ve varsa iade tutarının Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenen usul ve esaslara uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu kontrol edilerek, anılan usul ve esaslara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde, Kurucu'dan söz konusu aykırılıkların giderilmesi talep edilir.

Fon'un tasfiyesi sebebiyle yapılacak dağıtımlar bakımından Fon'un Tasfiyesine ilişkin hükümler uygulanır. Şüpheye mahal vermemek adına, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahipleri, Katılma Payları ile orantılı olarak Yatırımcı sıfatıyla ayrıca kar dağıtımlarına hak kazanacaktır.

Tasfiye döneminin sonunda yapılacak hesaplama sonucunda, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'ın Fon'dan tahsil etmiş olduğu dağıtım kalemleri toplamının, ilgili dağıtımların Fon'un yaptığı tüm yatırımların getirileri/zararları dikkate alınarak, tasfiye dönemi sonunda yapılsaydı Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar'ın tahsil edeceği dağıtım kalemlerini aşması durumunda, aşan kısım, Karda İmtiyazlı Katılma Payı Sahibi Yatırımcılar tarafından yasal faizi ile birlikte Fon'a, Yatırımcılara sahip oldukları katılma payları oranında dağıtılmak üzere iade edilecektir.

14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Fon'dan veya yatırımcılardan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

15. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Ayni Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin ayni olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bu konudaki detaylı bilgilere "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmiştir.

16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon birim pay değeri e-posta yoluyla yatırımcılara bildirilecektir.

17. 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.

18. Fon'un Taşıdığı Riskler

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. Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş

Bekir Yener YILDIRIM Yönetim Kurulu Başkanı	Emre GÖLTEPE Yönetim Kurulu Üyesi