

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. GAYRİMENKUL ŞEMSIYE FONU'NA BAĞLI
NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. MAANAA LEVENT PROJE GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR.**

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 52. ve 54. maddelerine dayanılarak, 24.01.2025 tarihinde İstanbul ili Ticaret Sicili Memurluğu'na 82394-5 sicil numarası altında kaydedilerek 28.01.2025 tarih ve 11259 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Şemsiye Fonu içtüzüğü ve bu ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere oluşturulacak Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Maanaa Levent Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma paylarının ihracına ilişkin bu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ----- tarih ve ----- sayılı kararı ile onaylanmıştır. 26.05.2025 E-12233903-315.01.01-72910

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.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Maanaa Levent Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen 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.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu	
Ünvanı:	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	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 K:22 Levent 34330 ŞİŞLİ / İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Misyon Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 31.05.2024 No: 28/773
Adresi:	Esentepe Mah. Kırgülü Sok. Dış Kapı No:4 Metrocity İş Merkezi D Blok İç Kapı No: 29 34330 ŞİŞLİ /İSTANBUL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

Şemsiye Fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	28.01.2025 Tarih 11259 Sayı
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	31.01.2025 tarih ve 2025/30 sayılı karar
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Fon 5 (beş) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	Kurucu nezdinde gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemleri gerçekleştirmek ve yetkileri kullanmak üzere Tebliğ'de belirlenen ve Kurucu tarafından atanan zorunlu 3 (üç) üye ve A Grubu Katılma Pay Sahipleri tarafından belirlenen 4 (dört) üye olmak üzere toplam 7 (yedi) kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. <i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i> 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 Danışmanlık Hizmetleri 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 <i>2. Genel Müdür</i> 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 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme 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. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Bu Fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yılda bir kez, 31 Aralık itibarıyla hazırlanır ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya Fon İhraç Sözleşmesi 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.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

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

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki 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 ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi olmak üzere zorunlu 3 (üç) üyesi ile A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek 4 (dört) üyeden oluşan toplam 7 (yedi) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesi en az ikisi A grubu katılma payı sahipleri tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 4 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az ikisi A grubu katılma pay sahipleri tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 4 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

7. 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.

8. Şemsiye Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Şemsiye fon içtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.neoportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun 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.

İhraççı

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri

Tanju GÜNEL

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Dilaver ERGİN

Yönetim Kurulu Üyesi

Genel Müdür Yardımcısı