

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

FENERCİOĞLU KARMA GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN

İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ

Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu olduğu Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Fenercioğlu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesinin başlığı, kapak sayfası, 1. maddesi, 2. maddesi ve 6. maddesi Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 02/07/2026 tarih ve E-12233903 - 315.04-93657 sayılı izin doğrultusunda, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

ESKİ ŞEKİL:

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

YENİ ŞEKİL:

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

ESKİ ŞEKİL:

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.

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Fenercioğlu Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılma payları; içtüzük/şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen 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.

YENİ ŞEKİL:

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve E-12233903-..... sayılı izni ile ünvanı Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Onüçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon'un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde

Doğrulama Kodu: 550e592d-8595-45ce-957d-4b2256509866

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



NEO PORTFÖY
ANONİM ŞİRKETİ
Sermaye Piyasası Kurulu
Etiler Mah. Bonca Sok. E
No:40 Etiler
Beşiktaş V.L.

satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 21/05/2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

ESKİ ŞEKİL

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 13/11/2020 No: PYS/PY.54/1162
Adresi	Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat: 22 Levent 34330 Şişli / İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sirkeli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 11/11/2022 No:671632
Adresi:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul

YENİ ŞEKİL

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	Neo Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 13/11/2020 No: PYS/PY.54/1162
Adresi	Levent Mah. Gonca Sok. Emlak Bankası Pasajı No:22 İç Kapı No:40 Beşiktaş / İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sirkeli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 11/11/2022 No:671632
Adresi:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul



ESKİ ŞEKİL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük/Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21/06/2023 tarih ve 2023/104 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. Büyükdere Cad. Metrocity İş Merkezi No: 171 A Blok Kat 22 LEVENT 34330 ŞİŞLİ İSTANBUL
Fon'un süresi	Fon 6 (altı) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 1 (bir) 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 değişikliklerin 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 & Türkiye



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
(2015-Devam) BYY Finansal Danışmanlık 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

2. Genel Müdür

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.

YENİ ŞEKİL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük/Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	21/06/2023 tarih ve 2023/104 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. Levent Mah. Gonca Sok. Emlak Bankası Pasajı No:22 İç Kapı No:40 Beşiktaş / İstanbul
Fon'un süresi	Fon 6 (altı) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 1 (bir) yılı tasfiye dönemidir. Fon'un süresi, Fon içtüzüğünün Fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi suretiyle değiştirilebilir.
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 Katılma Payı Sahipleri tarafından belirlenen 2 (iki) üye olmak üzere toplam 5 (beş) kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunur. Toplam 5 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 katılma payı sahibi yatırımcılar tarafından belirlenen üyenin imzası olmak üzere) en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır. 1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Dr. Mustafa Doğan (2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili (2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. - Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi



NEO PORTFÖY
ANONİM ŞİRKETİ
Levent Mah. Gonca Sok. Emlak Bankası Pasajı No:22
İç Kapı No:40 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271100
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sicil No: 271100



(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

2. Genel Müdür

Bekir Yener Yıldırım

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi

(2017-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi

(2018-2026) Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

(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

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.

ESKİ ŞEKİL

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 değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek bir üyeden oluşan toplam 4 (dört) kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

YENİ ŞEKİL

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 değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı ve genel müdür ile bu maddede belirtilen yönetim kurulu üyesi ile katılma payı sahipleri tarafından belirlenecek **iki** üyeden oluşan toplam **5 (beş)** kişilik bir yatırım komitesi bulunur.

Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi en az biri yatırımcılar tarafından belirlenen üye ve en az ikisi Kurucu tarafından belirlenen üye olmak üzere en az 3 üyenin olumlu yöndeki oyuyla karar alır.

Fonun gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür.

