

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası’nın 04/04/2024 tarih ve e-12233903- 315.01.01-52312 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 30/04/2024 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.

**1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler**

| <b>Kurucu ve Yönetici’nin</b>                                            |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Neo Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                         |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br>Tarih: 13/11/2020<br>No: PYŞ/PY.54/1162                                                                                                 |
| Adresi:                                                                  | Esentepe Mah. 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı’nın</b>                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>Misyon Yatırım Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                                       |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | <b>Tarih:</b> 31.05.2024<br><b>No:</b> 28/773                                                                                                                                                            |
| Adresi:                                                                  | Esentepe Mah. Kırğülü Sok. Dış Kapı No: 4 Metrocity İş Merkezi D Blok İç Kapı No: 29 ŞİŞLİ / İSTANBUL                                                                                                    |

**2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler**

|                                                                                                                                                      |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                            | Tescil Tarihi: 12.03.2024<br>Tescile İlişkin TTSG: 11401                                |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                  | Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu’nun 06.10.2023 tarih ve 2023/157 sayılı kararı |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık | Neo Portföy Yönetimi A.Ş.                                                               |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fon'un süresi                                | Fon 7 (yedi) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Yatırım komitesi üyeleri                     | <p><b>1. Bekir Yener YILDIRIM</b><br/> <i>(Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</i><br/> Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı &amp; Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı &amp; Türev Araç Lisansına sahiptir)<br/> (2017- Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2018-Devam) Oyak Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2016-Devam) E Yenilikçi Eğitim Çözümleri A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2015-Devam) BYY Gayrimenkul ve Yatırım Finansmanı Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. – Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2011-2017) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği- Birlik Başkanı ve Yönetim Kurulu Başkanı<br/> (2011-2014) Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.- Kurucu Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2006-2011) Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği – Genel Sekreter Yardımcısı<br/> (1999 – 2006) Sermaye Piyasası Kurulu – Uzman ve Uzman Yardımcısı</p> <p><b>2. Dr. Mustafa DOĞAN</b><br/> <i>(Genel Müdür)</i><br/> (2020-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür<br/> (2018-Devam) Neo Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2018-Devam) Boğaziçi Varlık Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2012-2020) Vera Varlık Yönetim Şirketi- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2011-2016)- Bosphorus Capital Portföy Yönetimi A.Ş.- Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p><b>3. Deniz ŞAHİNKAYA</b><br/> <i>(Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)</i><br/> (2021-Devam) Neo Portföy Yönetimi, A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Direktörü (Kurucu</p> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Nezindeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)<br/> (2018-2019) Global MD Portföy Yönetimi A.Ş.-<br/> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br/> (2016-2017) Bilfinger GVA- Satış ve Kiralama<br/> Direktörü<br/> (2014-2016) Türkiye Değerleme Uzmanları<br/> Birliği Yönetim Kurulu Üyesi<br/> (2013-2016) Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.-<br/> Araştırma &amp; Raporlama / Pazarlama ve Kurumsal<br/> İletişim Müdürü<br/> (2009-2013) Vektör Gayrimenkul Değerleme<br/> A.Ş.- İş Geliştirme Müdürü<br/> (2007- 2006) Vektör Gayrimenkul Değerleme<br/> A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br/> (2006-2007) Garanti Sigorta- Portföy Uzmanı</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi<br/> üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli<br/> bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>)<br/> ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un<br>KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan<br>( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi<br>dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere<br>Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme<br>formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması<br>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 veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca 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 artırımını 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.

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 Satıma 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 bu İhraç Sözleşmesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtım 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**

Katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. 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.

Bu konudaki detaylı bilgilere Fon'un ihraç 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 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.

#### **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](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## 8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceęi Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.neoportfoy.com.tr](http://www.neoportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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<br>Neo Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri   |                                                                         |
| Tanju GÜNEL<br><i>Yönetim Kurulu Başkan Vekili</i> | Dilaver ERGİN<br><i>Yönetim Kurulu Üyesi<br/>Genel Müdür Yardımcısı</i> |