



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

**MADDE 1- TARAFLAR**

**1. Kurucu ve Yönetici:** Neo Portföy Yönetimi A.Ş.

**Adresi** : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171 Metrocity İş Merkezi A Blok K.22  
Levent 34394 Şişli, İstanbul  
**Ticaret Sicil/No** : İstanbul, 82394-5  
**İnternet Sitesi** : www.neoportfoy.com.tr

Kurucu ve Yönetici Neo Portföy Yönetimi A.Ş., T.C. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olarak verilmiş 13/11/2020 tarihli izne dayanarak faaliyet göstermektedir.

**2. Yatırımcı Ünvan/Ad Soyad** :  
**VKN/TCKN** :  
**Adresi** :  
**Telefon** :  
**Elektronik Posta** :

**MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU ve AMACI**

Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak İhtüzük ve İhraç Belgesi hükümleri uyarınca yönetilmek üzere kurulan NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülüklerine ve Fon Portföyü'nün yönetimine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

**MADDE 3- TANIM ve KISALTMALAR**

İşbu Sözleşmede geçen;

- Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "KURUCU",
- Neo Portföy Yönetimi A.Ş. "YÖNETİCİ",
- NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU "FON",
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "NİTELİKLİ YATIRIMCI",
- Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ",
- III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "TEBLİĞ",
- III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "YATIRIM FONU TEBLİĞİ",
- III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ",

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

- g) III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği “SAKLAMA TEBLİĞİ”,
- ı) II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ “FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ”,
- h)6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu “KANUN”,
- i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu “TTK”,
- j) 213 sayılı Vergi Usul Kanunu VUK”,
- k)6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu TBK”,
- l) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. “MKK”,
- m) Borsa İstanbul A.Ş. “BİAŞ”,
- n) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “TAKASBANK”,
- ö) Sermaye Piyasası Kurulu “KURUL”,
- o) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite “YATIRIM KOMİTESİ”,
- r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “TCMB”,
- s) Kamuyu Aydınlatma Platformu “KAP”

olarak ifade edilecektir.

#### **MADDE 4- FON SÜRESİ**

**4.1.** Fon 10 (on) yıl süreli olarak kurulmuştur. Bu sürenin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.

**4.2.** Fon’un süresi, Fon’un yatırım komitesi kararı ve İhraç Belgesi’nde değişiklik yapılması suretiyle kısaltılabilir veya uzatılabilir. İhraç Belgesi’nde belirtilen Fon süresinin uzatılması halinde işbu Sözleşme bakımından da Fon süresi kendinden belirlenen yeni süre olarak kabul edilecektir.

#### **MADDE 5- FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR**

**5.1.** Fon’un yatırım stratejisi Fon toplam değerinin asgari %80’i oranında, fon portföyüne değer artış kârı, alım satım kârı elde etmek amacıyla; başta arsalar olmak üzere Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya 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 ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

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

**5.3.** Fon ayrıca diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapabilir.

**5.4.** Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da Fon portföyüne alınabilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir.

**5.5.** 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.

## **MADDE 6- FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

**6.1.** 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.

**6.2.** Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur;

**6.2.1.** Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilir.

**6.2.2.** Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

**6.2.3.** Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

**6.2.4.** 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. Fon mal varlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında renelebilir veya teminat gösterilebilir. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

**6.2.5.** Kurucu ve Yönetici Fon adına;

a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın Fon portföyüne dahil edilebilir.

b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

c) Otel, hastane, yurt, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.

ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır.

d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

**6.3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:**

**6.3.1.** Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı, fon toplam değerinin azami %20'si olmak üzere, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz veya vadeli mevduat ile katılma hesaplarında, para piyasası fonlarında veya ters repo ile değerlendirilebilir. Ayrıca Fon'un kısa süreli nakit ihtiyacı için repo yapılabilir. Fon portföyünde yer alan repo işlemine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.

**6.3.2.** Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

**6.3.3.** Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

**6.4. Aşağıdaki varlık ve işlemler gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar kapsamında Fon portföyüne dahil edilebilir.**

a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,

b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,

c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,

ç) Yatırım fonu katılma payları,

d) Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,

e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,

f) Kira sertifikaları,

g) Varantlar ve sertifikalar,

h) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,

ı) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,

i) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları,

j) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

**6.5.** Fon sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

**6.6.** Fon portföyüne alınacak borsada işlem görmeyen varlık ve işlemlerin niteliğine ve portföye dahil edilmesine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar uygulanır:

**6.6.1.** Portföye ileri valörlü kira sertifikaları ve sadece riskten korunma amacıyla Borsa dışından forward, opsiyon ve swap sözleşmelerine taraf olabilir. Borsa dışı sözleşmeler fonun yatırım stratejisine uygun olarak fon portföyüne dahil edilir. Sözleşmelerin karşı taraflarının yatırım yapılabilir derecelendirme notuna sahip olması, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şekilde objektif koşullarda yapılması ve adil bir fiyat içermesi ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden nakde dönüştürülebilir olması zorunludur. Ayrıca, borsa dışı türev araç, swap sözleşmesi, ileri valörlü kira sertifikası sözleşmesinin karşı tarafının denetim ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması ve fonun fiyat açıklama dönemlerinde “güvenilir” ve “doğrulanabilir” bir yöntem ile değerlendirilmesi zorunludur.

**6.6.2.** Borsada işlem gören kamu dışı kira sertifikalarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

**6.7.** Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

**6.8.** Fon malvarlığı; fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç sözleşmesinde hüküm bulunması şartıyla kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dahil edilemez.

**6.9.** Kurucunun üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirleriyle mahsup edilemez.

**6.10.** Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki Fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası saklıdır.

**RİSK BİLDİRİMİ:** Yatırımcı, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Neo Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'na ilişkin olarak işbu Sözleşmeyi imzalamakla aşağıda belirtilen ve risk tanımlamalarını Fon'un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğunu, anladığını ve kabul ettiğini beyan eder.

**Fonun Taşıdığı Riskler;** Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

**1) Likidite Riski:** Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz 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 değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

**iii. Spesifik Risk:** Fon portföyünde yer alan finansal enstrümanların ihraççıları nedeniyle Fon'un maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

**iv. Fiyat Riski:** Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

**8) Kaldıraç Riski:** Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraç etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraçın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

**9) Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

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

## MADDE 7- PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

**7.1.** Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufla bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından Tebliğ ve İchtüzük hükümleri dahilinde yürütülür.

**7.2.** Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

**7.3.** Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

**7.4.** Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

a) 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.

b) 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.

c) 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.

**7.5.** Fon hizmet birimi Neo Portföy Yönetimi A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

**7.6.** İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), Neo Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

**7.7.** Kurucu, kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

**7.8.** Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

**7.9.** Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

**7.10.** Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

**7.10.1.** Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarını ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

**7.10.2.** Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.

**7.10.3.** BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

**7.10.4.** Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

**7.10.5.** Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

**7.10.6.** Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

**7.10.7.** Kurucu/Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

**7.10.8.** Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, Fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

**7.10.9.** Kurucu/Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.



**7.11.** Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

**7.11.1.** Katılma paylarının geri dönüşlerinde oluşan nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla, portföyde yer alan repo işlemine konu olabilecek menkul kıymetlerin rayiç bedelinin %10'una kadar, borsada veya borsa dışında repo yapabilir veya borçlanma amacıyla Takasbank Para Piyasası işlemleri yapılabilir.

**7.11.2.** Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

**7.12.** Kurucu/Yönetici, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti alabilir.

**7.13.** Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımları dışında kalan sermaye piyasası araçlarının yönetiminde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan ihraççı sınırlamaları ile işbu ihraç sözleşmelerinde yer alan yatırım stratejileri ve limitlerine uyulur.

**7.14.** Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve fona aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

**7.15.** 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 işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

**7.16.** Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.

## **MADDE 8- FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR**

**8.1.** Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon mal varlığından karşılanır.

**8.2.** Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, belirlenen yıllık fon toplam gideri oranının ilgili döneme denk gelen kısmının aşılmadığı, ilgili dönem için hesaplanan günlük ortalama fon toplam değeri esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde aşan tutar ilgili dönemin son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve ilgili dönemi takip eden beş işgünü içerisinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. İade edilen

tutar, ilgili yıl içinde takip eden dönemlerin toplam gider oranı hesaplanmasında toplam giderlerden düşülür. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi fondan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler fon malvarlığından ödenemez.

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 değerlendirme 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 gerçekleşme 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 sözleşmesinde 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) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
  - o) 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) Portföydeki tarla, arsa veya arazilerin parselizasyonu için gereken alt yapı yatırımları, sulama-gübreleme kanalları ve sistemleri oluşturma harcamaları, su, elektrik vb hatları çekme masrafları, gider kanalları masrafları,
  - t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
- 3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,**
- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve 213 sayılı 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.

## **MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

**9.1.** Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını "Fona Katılma ve Fondan Ayrılma Şartları" başlığı altında belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

**9.2.** Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımını yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Esasları" başlığında belirtilmiştir.

## **MADDE 10- FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.neoportfoy.com.tr](http://www.neoportfoy.com.tr) adresinde duyurulur. Ayrıca yatırımcılara, e-posta yoluyla bildirilir.

## **MADDE 11- KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR, FON KATILMA VE FONDAN AYRILMA ŞARTLARI**

### **Genel Esaslar:**

Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Alım talimatları uygun haberleşme kanalları ile kurucu merkez adresine iletilmelidir.

Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

Fon payları sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir. Öte yandan, bu maddenin "Erken Dağıtım Kararı ve Erken Dağıtım Döneminde Katılma Paylarının Fon'a İadesi İşlemleri" bölümünde yer verilen esaslar çerçevesinde Fon'un süresinin sona ermesinden önce de Fon'a iade işlemleri gerçekleştirilebilir.

Fon'un katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 5. bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. Maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin Merkezi Kayıt Kuruluşu'na iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 10.000 (onbin)-TL'dir..

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 ve C Grubu olarak üç pay grubuna ayrılmıştır. A Grubu payların alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu payların alım satımı ise Amerikan Doları (USD) ve C Grubu payların alım satımı ise Avrupa Para Birimi (EUR) üzerinden gerçekleştirilir. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Amerikan Doları (USD), bir adet A Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru ve bir adet C 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 değerlendirme yapılacaktır.

**Alım Talimatları:**

Katılma payları alımına konu edilecek fon birim pay değerini içeren fiyat raporu yıla bir kez, 31 Aralık itibarıyla 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 hazırlanarak 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. B Pay Gurubu payları için Amerikan Doları (USD), C Pay Gurubu payları için Avrupa Para Birimi (EUR) ve A Pay Grubu payları için Türk Lirası (TL) cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

#### **Aynı Şekilde Katılma Payı Alış ve İade İşlemleri**

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen esaslara uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescil edilmesi veya bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile birlikte aynı ödeme gerçekleşmiş kabul edilir.

#### **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.

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

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 tasarrufla 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 itibarıyla 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 kararı, katılma paylarının geri alımı için ayrılan toplam tutarı ve yatırımcıların satım talimatlarını Kurucuya iletmeleri gereken en son tarihi ve Erken Dağıtım 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 itibarıyla hazırlanmış olan 31 Aralık itibarıyla hazırlanan ve bu tarihi takip eden 10. iş günü açıklanan ilk fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı veya Erken Dağıtım için hazırlanacak özel fiyat raporu pay geri alım fiyatı olarak kullanılır. Erken dağıtım halinde dağıtılacak tutar katılma payı sahiplerinin hesaplarına, payların geri alımında kullanılacak dağıtım fiyatının açıklanmasından itibaren 10 iş günü içinde yatırılır.

**MADDE 12- PAY GRUPLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Fon katılma payları A Grubu, B Grubu ve C Grubu olarak üç pay grubuna ayrılmıştır. A Grubu payların alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu payların alım satımı ise Amerikan Doları (USD) ve C Grubu payların alım satımı ise Avrupa Para Birimi (EUR) üzerinden gerçekleştirilir. Fon satış başlangıç

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

tarihinde bir adet B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 Amerikan Doları (USD), bir adet A Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) bir önceki iş gününde TCMB tarafından belirlenen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru ve bir adet C 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.

**MADDE 13- PORTFÖYÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

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

**MADDE 14- GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR**

Katılma paylarının satışında veya fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

**MADDE 15- PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR**

**15.1.** Fon'dan veya yatırımcılardan performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

**15.2.** 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 Ayrılma Şartları" başlığı altında belirtilen esaslara göre Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar.

**15.3.** Fon bunun dışında Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca 3, 6, 9 veya 12 aylık dönemler itibariyle kâr dağıtımını 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 dağıtımını, ilgili dönemin kar dağıtımını hesabında gider olarak dikkate alınmaz.

**MADDE 16- FON KATILMA PAYLARININ FON İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR**

**16.1.** Fon katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

**16.2.** 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 "Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar, Fona Katılma Ve Fondan Ayrılma Şartları" başlığı altında yer verilmiştir.

**MADDE 17- FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ**

**17.1.** Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aşağıdaki tabloda belirtilen bir yönetim ücreti

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN**

**NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

tahakkuk ettirilir ve bu ücret Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla aşağıda belirtilen oranlarda bir fon yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucuya Fondan ödenir. Fon Yönetim Ücreti hesaplamasında Fon Toplam Değerinin bulunduğu skala dikkate alınır. Fon toplam değerinin ilgili skalaya denk gelen kısmını aşan veya altında kalan kısımları için ilgili skalalardaki yer alan oranlar dikkate alınarak yönetim ücreti hesaplanır.

<b>Fon Toplam Değeri</b>	<b>Yıllık Yönetim Ücreti (Fon Toplam Değerinin)</b>	<b>Günlük Yönetim Ücreti (Fon Toplam Değerinin)</b>
0 – 100.000.000 TL	% 1,25	% 0,003424
100.000.001 TL – 250.000.000 TL	% 1,10	% 0,003013
250.000.001 TL – 500.000.000 TL	% 1,00	% 0,002739
500.000.001 TL – 1.000.000.000 TL	% 0,75	% 0,002054
1.000.000.001 TL ve üzeri	% 0,50	% 0,001369

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.

Yukarıdaki tabloda belirtilen Fon Toplam Değeri aralıkları, her yıl sonunda yıllık TÜFE oranına göre artırılabacaktır.

Yukarıdaki tabloda, farklı fon toplam değerleri için belirlenen yüzde oranlar, o değer aralığı için uygulanacak olup, fon toplam değerinin bir sonraki değer aralığına çıkması durumunda, önceki aralık için o satırdaki oran, aşan kısım içinse yeni aralığın oranı uygulanacaktır. (Örneğin 150.000.000 TL büyüklükte İlk 100.000.000 TL için yönetim ücreti rakamı % 1,25 bunu aşan 50.000.000 TL için ise % 1,1 olacaktır)

**17.2.** Fon yönetim ücretleri Fon'a tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen bir hafta içinde Kurucu'ya Fon'dan ödenir.

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

**MADDE 18- BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYATIN HESAPLANMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

Yatırım komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya işbu İhraç Sözleşmesinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak Fon'dan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya temettü dağıtımı ve Erken Dağıtım kararları verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

**MADDE 19- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR**

Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.



## **MADDE 20- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR**

**20.1.** Kurucu, Kanun ve Tebliğ hükümleri ile Kurul'un diğer düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla işbu Sözleşme hükümlerinde tek taraflı olarak değişiklik yapma hak ve yetkisine sahiptir. İşbu Sözleşme'de, Sermaye Piyasası Mevzuatındaki ve bu tür diğer mevzuattaki değişiklikler veya düzenleyici makamlar tarafından alınan kararlar sebebiyle Kurucu/Yönetici'nin herhangi bir dahli söz konusu olmaksızın yapılan değişiklikler, mevzuat uyarınca gerekli görülen an itibarıyla yürürlüğe girmiş olarak addedilir ve bu tür değişiklikler ile ilgili olarak Yatırımcı en uygun haberleşme vasıtası ile haberdar edilir.

**20.2.** Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. İşbu Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme KAP'ta ilan edilir ve portföy saklayıcısına gönderilir.

## **MADDE 21- FONUN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ**

**21.1.** Fon'un süresi, ilk katılma payı satışı tarihinde başlar ve tasfiye dönemi dahil toplam 10 (on) yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı Tasfiye Dönemi'dir.

**21.2.** Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı Kurul'a ve katılma pay sahiplerine bildirilir.

**21.3.** Fon mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin ortaya çıkması halinde, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Yönetim Kurulu tarafından oybirliği ile tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu Yönetim Kurulu kararı Kurul'a ve pay sahiplerine bildirilir.

**21.4.** Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

**21.5.** Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde bu tarihte Fon'un tasfiye dönemi başlar. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç 1 (bir) yıl içinde Kurul'dan gerekli izinler alınarak tasfiye işlemleri tamamlanır ve Fon sona erer.

**21.6.** Fon'un III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. Maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

**21.7.** Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılamaz, uygun piyasa koşullar oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçlar ödenir. Bakiye tutarlar işbu ihraç sözleşmesinde belirtilen esaslara göre pay sahibine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki katılma paylarının iade alınması sonrasında Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.

**21.8.** Kurucunun faaliyet şartlarını kaybetmesi, mali durumunun taahhütleri karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflas etmesi, tasfiye edilmesi veya başka bir sebeple gayrimenkul yatırım fonu kurucusu

olma yetkisini kaybetmesi durumunda, Kurul fonu uygun göreceği bir kuruluşa tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devredebilir.

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

**21.10.** Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

**21.11.** Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınmaz.

## **MADDE 22- GİZLİLİK**

Taraflar'dan her biri, işbu Sözleşme'nin ifası dolayısıyla diğer Taraf ve işbu Sözleşme ve kapsamı ile ilgili edindiği tüm bilgileri sır olarak kabul etmeyi ve Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercî ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgileri diğer Tarafın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere vermemeyi, açıklamamayı, kamuya duyurmamayı, ya da bu şekilde sonuçlanacak davranışlardan kaçınmayı kabul, beyan ve taahhüt eder.

## **MADDE 23- BİLDİRİMLER**

Taraflar, işbu Sözleşme kapsamında yapılacak her türlü ihbar, onay, talep, yazışma ve bildirimlerin işbu Sözleşme'de belirtilen iletişim adreslerine veya adres kayıt sisteminde bulunan adreslerine veya e-posta adreslerine yapılacağını, bu adreslere yapılacak bildirimlerin kendilerine yapılmış sayılacağını kabul ve beyan ederler.

Taraflar, işbu Sözleşmede belirtilen iletişim adreslerinin kanuni tebligat adresleri olduğunu ve işbu Sözleşme'de belirtilen telefon numaralarının halihazırda kullanılmakta olan geçerli ve güncel numaralar/adresler olduğunu ve söz konusu adreslerdeki veya numaralardaki değişiklikleri yazılı olarak güncelleyeceklerini ve ilgili Tarafça söz konusu güncellenmenin yapılmaması ve diğer Tarafın yazılı olarak bilgilendirilmemesi halinde, işbu Sözleşmede belirtilen adreslere ve numaralara gönderilecek bildirimlerin, yazışmaların, onayların ve ihbarların tüm hüküm ve sonuçları ile birlikte kanunen geçerli bir tebligat olarak usulüne uygun olarak tebliğ edilmiş addedileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

## **MADDE 24 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

**24.1.** İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın işbu Sözleşme'den veya işbu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere işbu Sözleşme kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

**24.2.** Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya işbu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.

**24.3.** Uyuşmazlık 3 (üç) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.

**24.4.** Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.

**24.5.** Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen 2 (iki) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk 2 (iki) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

### MADDE 25 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

**25.1.** Devir Yasağı: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir hükmünde aksi belirtilmedikçe, Taraflar'ın işbu Sözleşme ile belirlenen hak ve yükümlülükleri diğer tüm Taraflar'ın yazılı ön onayı olmaksızın devredilemez. Fon'a yeni Yatırımcı katılmak istemesi halinde, yeni Yatırımcı'nın işbu Sözleşme'yi ve eklerini de imzalaması gerekir.

**25.2.** Mevzuat Değişlikleri: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun veya tebliğ hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun yahut tebliğin değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

**25.3.** Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, işbu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmez. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, işbu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

**25.4.** Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmalarını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldaki sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

### MADDE 26 – YÜRÜRLÜK

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE, (Yirmialtı) maddeden oluşan işbu İhraç Sözleşmesi ve ekleri, Taraflarca okunup, içeriği aynen kabul edilmek suretiyle yukarıda belirtilen İmza Tarihi'nde Kurucu ve Yatırımcı tarafından ...../...../..... tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiş ve bir sureti Yatırımcı'ya iletilmiştir.

<b>NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU</b> adına ve hesabına <b>NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.</b>	<b>YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN</b>
---	---------------------------------

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN



NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ONUNCU GAYRİMENKUL YATIRIM FONU  
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

**EKLER :**

EK-1: Ayni Devir İşlemi Kabul Beyanı

EK-2: Nitelikli Yatırımcı Beyanı

NEO PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI AD SOYAD/ÜNVAN