

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 29/02/2024 tarih ve 13/332 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.

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 06/12/2024 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><i>Kurucu ve Yönetici’nin</i></b>                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                       |
| Yetki Belgesi:                                                           | <b>Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br>Tarih: 08.05.2023<br>No: PYŞ/PY.42-YD.25/789-432                                                                |
| Adresi:                                                                  | Barbaros Mah. İhlamur Blv. No:3 D:217<br>Ataşehir/İstanbul<br><a href="http://www.hedefportfoy.com.tr">www.hedefportfoy.com.tr</a>                                                                       |
| 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><i>Portföy Saklayıcısı’nın</i></b>                                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>Denizbank A.Ş.</b>                                                                                                                                                                                    |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | Tarih: 17.07.2014<br>No: 22/729                                                                                                                                                                          |
| Adresi:                                                                  | Büyükdere Cad. Torun Tower No:141 34394<br>Esentepe/İstanbul<br><a href="http://www.denizbank.com">www.denizbank.com</a>                                                                                 |

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

|                                                                                           |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı | Tescil Tarihi:22/05/2024<br>TTSG: 27/05/2024 tarihli 11090 sayılı TTSG |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                       | 25/10/2023 tarihli 2023/136 sayılı Yönetim Kurulu Kararı               |

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | <b>Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                     | Süresiz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b></p> <p><b>Ömer ERYILMAZ</b><br/> 2024-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi<br/> 2022-Devam Hedef Yatırım Bankası A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi<br/> 2017-2022 Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. – Genel Müdür,<br/> 2006-2013 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı – Yönetim kurulu Üyesi<br/> 2002-2016 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı,</p> <p><b>2. Genel Müdür</b></p> <p><b>Niyazi ATASOY</b><br/> 2024 – Devam- Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür<br/> 2014-2024 – Ak Portföy Yönetimi A.Ş. – Portföy Yönetimi Bölüm Başkanı<br/> 2013-2014 – Gedik Portföy Yönetimi A.Ş. – Portföy Yönetimi Direktörü<br/> 2012-2013 – Notus Portföy Yönetimi A.Ş. – Portföy Yönetimi Direktörü<br/> 2011-2012 – Rhea Portföy Yönetimi A.Ş. – Portföy Yönetimi Direktörü<br/> 2006-2011 – Garanti Portföy Yönetimi A.Ş.– Kıdemli Portföy Yöneticisi<br/> 2000-2006 – Ata Portföy Yönetimi A.Ş. – Portföy Yöneticisi</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</b></p> <p><b>İlhami AKKUM</b><br/> 2021-Devam OMURGA PARK Gayrimenkul Yatırım A.Ş.; Emlak Yatırımları Direktörü<br/> 2016-2019 PROKON Müşavirlik – Mühendislik A.Ş.; Proje Müdürü<br/> 2013-2016 MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.;</p> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Yönetici Ortak<br/> 2010-2013 TAIB (Pasha) Yatırım Bankası;<br/> Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları<br/> 2007-2009 TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.<br/> (TSKB GYO A.Ş.); Genel Müdür<br/> 2005-2006 Sembol İnşaat A.Ş.; İş Geliştirme ve<br/> Yönetim Sistemleri Direktörü<br/> 2004-2005 Finans Gayrimenkul Yatırım<br/> Ortaklığı A.Ş.; Genel Müdür Yardımcısı<br/> 2000-2003 Yapı Kredi Koray Gayrimenkul<br/> Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Proje Geliştirme ve<br/> Yatırımlar Müdürü<br/> 1985-2000 Farklı Gayrimenkul Projelerinde<br/> Saha Mühendisliği, Proje Müdürlüğü</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 KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin Birinci 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 artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün

değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

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

Fon birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

Katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır. Her haftanın son işgünü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, her haftanın son işgünü hesaplanan fiyatla, Yatırım Komitesi'nin onayının alınması şartıyla takip eden haftanın ilk işgünü gerçekleştirilir.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilebilecektir.

01 Ocak – 30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Aralık ayının son işgününde hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. işgünü yerine getirilir.

- 1 Temmuz – 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Haziran ayının son işgününde hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. işgünü yerine getirilir.

| Satım Talimatı Verilme Dönemleri | Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi | Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi | Satım Talimatı Gerçekleşme Tarihi |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Ocak - 30 Haziran              | Aralık ayının son iş günü (T)                                         | T+ 1. işgünü                                                         | T+ 5. işgünü                      |
| 1 Temmuz – 31 Aralık             | Haziran ayının son iş günü (T)                                        | T+ 1. işgünü                                                         | T+ 5. işgünü                      |

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi durumunda denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda da denk gelen tutar Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu konuya ilişkin bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle katılma paylarının

geri alımını 1 yıla kadar erteleyebilir. Karşılanamayan talepler bir sonraki iade döneminde öncelikli olarak dikkate alınır.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fondan çıkış kabul edilebilecektir.

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

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya 18 inci maddenin Birinci 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; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in Altıncı bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin Birinci fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. 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.

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.

## **6. 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.

## **7. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceğı Yerler**

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://hedefportfoy.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 değıştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı  
Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Mahmut Eymen KARACA  | Şemsihan KARACA      |
| Yönetim Kurulu Üyesi | Yönetim Kurulu Üyesi |