

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 21/03/2025 tarih ve E-12233903-305.01.01-69762 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. Mastertürk Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak kurulan ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 19/12/2025 tarih ve E-12233903-315.04-82948 sayılı izni doğrultusunda ünvanı Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon’un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 12.05.2025 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

Kurucu ve Yönetici’nin	
Ünvanı:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 08.05.2023 No: PYŞ/PY.42-YD.25/789-432
Adresi:	Barbaros Mah. İhlamur Blv. No: 3, Daire: 217, Ataşehir, İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı’nın	
Ünvanı:	Hedef Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 09.01.2025 No: 2025/2
Adresi:	Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3/199 Kat:19 Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İstanbul, https://www.hedefyatirimbankasi.com.tr

2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	20.02.2025 tarihli ve 2025/32 sayılı Kurucu 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	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Şemsihan KARACA 2012- Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2018- Devam Hedef Projelendirme ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2012- 2020 Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2. Genel Müdür Ömer ERYILMAZ 2025-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür 2024-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 2024-Hedef Holding A.Ş. – CFO 2022-2024 Devam Hedef Yatırım Bankası A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 2017-2022 Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. – Genel Müdür, 2006-2013 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı – Yönetim kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkanı 2002-2016 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı, 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı İlhami AKKUM 2021-Devam OMURGA PARK Gayrimenkul Yatırım A.Ş.; Emlak Yatırımları Direktörü 2016-2019 PROKON Müşavirlik – Mühendislik A.Ş.; Proje Müdürü 2013-2016 MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.; Yönetici Ortak 2010-2013 TAIB (Pasha) Yatırım Bankası; Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları

	2007-2009 TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (TSKB GYO A.Ş.); Genel Müdür 2005-2006 Sembol İnşaat A.Ş.; İş Geliştirme ve Yönetim Sistemleri Direktörü 2004-2005 Finans Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Genel Müdür Yardımcısı 2000-2003 Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Proje Geliştirme ve Yatırımlar Müdürü 1985-2000 Farklı Gayrimenkul Projelerinde Saha Mühendisliği, Proje Müdürlüğü Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

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

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

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

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma

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

Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

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

Katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır.

Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte fiyat hesaplanabilir ve açıklanabilir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uymak suretiyle günlük olarak referans niteliğinde fiyat hesaplanır ve açıklanır.

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 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; 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 üçüncü 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 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 değerleme 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. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi aşağıda belirtildiği şekilde toplam 4(dört) üyeden oluşacaktır.

- Kurucu'nun girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi,
 - Kurucu'nun genel müdürü,
 - Kurucu nezdinde yarı zamanlı/tam zamanlı olarak istihdam edilen ve dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel,
- (Yukarıda sayılan üyeler "Daimî Üye" olarak anılacaktır.)
- Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından atanacak bir kişi.

Yatırım komitesi, en az üç üyenin katılımıyla toplantı yeter sayısı ile toplanır ve kararlar toplantıda kullanılan oyların oy çokluğu ve dördüncü üyenin olumlu oyu ile alınır. Yatırım Komitesi, Fon yönetiminin Yatırım Stratejisi ve Amacı'na uyumluluğunu denetlemeye yetkili olup, Tebliğ, Fon Bilgilendirme Dokümanları, Fon İhraç Sözleşmesi yer alan kurallara ve sınırlara bağlı olmak koşuluyla tüm kararları almaya yetkilidir. Yatırım komitesi kararları yatırım komitesi karar defterine yazılır ve fon süresi ve takip eden en az beş yıl boyunca saklanır.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

8. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği 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) 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
Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.

Mahmut Eymen KARACA
Yönetim Kurulu Üyesi

Şemsihan KARACA
Yönetim Kurulu Üyesi