

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) 27.02.2025 tarih ve 11/394 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. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- 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

<i>Kurucu ve Yönetici’nin</i>	
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.
<i>Portföy Saklayıcısı’nın</i>	
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	03/12/2024 tarihli ve 2024/168 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	<p>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</p> <p>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</p> <p>2. Genel Müdür</p> <p>Ömer ERYILMAZ 2025-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür 2024-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 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,</p> <p>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</p> <p>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;</p>

	<p>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</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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 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.

Bu Fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesine, 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

Katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın son işgünü, katılma payı satımına konu fon birim pay fiyatları ise Haziran ve Aralık aylarının son iş günü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde (www.hedefportfoy.com.tr) yayınlanır.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde (www.inveoportfoy.com) açıklanır.

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

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un 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 beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a 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 veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

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) ulaşılması mümkündür.

7. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceđi Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.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.ř.	
Mehmet Nuri GÖKALP Yönetim Kurulu Üyesi	şemsihan KARACA Yönetim Kurulu Üyesi