

**HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU HEDEF PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN KATILMA
PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 28/02/2023 tarih ve E-12233903-315.04-33541 sayılı izin doğrultusunda, Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinde yer alan "Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi", "Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar", "Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar" bölümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ ŞEKİL	YENİ ŞEKİL
<p>Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi</p> <p>Fon'un gayrimenkul yatırımları kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yönetilecektir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmı Kurucu nezdindeki portföy yöneticileri Ercan Güner ve Murat Borucu tarafından yönetilir.</p>	<p>Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi</p> <p>Fon'un gayrimenkul yatırımları kurucu nezdinde oluşturulan Yatırım Komitesi tarafından yönetilecektir.</p> <p>Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları dışında kalan kısmının yönetimi için ise aşağıda belirtilen portföy yöneticisi görevlendirilmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ercan GÜNER (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Türev Araçlar Lisanslarına sahiptir.)
<p>Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar</p> <p>Fon birim pay fiyatı günlük olarak açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez. İşbu ihraç belgesinin "Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar" bölümündeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma paylarının tasfiye dönemi sonunda fona iade edilmesi esas olup, katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her ayın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Her ayın son işgünü sonuna kadar gelen alım talimatları, her ayın ilk işgünü açıklanan fiyatla, her ayın ikinci işgünü gerçekleştirilir.</p> <p>Fon'un alım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere "Fona Katılma ve Fondan</p>	<p>Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar</p> <p>Fon birim pay fiyatı günlük olarak açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.</p> <p>İşbu ihraç belgesinin "Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar" bölümündeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma paylarının Fon süresinin sonunda fona iade edilmesi esas olup, katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın son iş günü itibarıyla hesaplanarak ertesi iş günü Kurucunun resmi internet sitesinde yayınlanır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.</p> <p>Fon'un alım talebi toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer</p>



<p>Ayrılmaya İlişkin Esaslar” bölümünde yer verilmektedir.</p> <p>Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:</p> <p>1. Genel Esaslar:</p> <p>Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Kanununun 13’üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir.</p> <p>Katılma payı alımına esas fiyat her ayın son iş günü hesaplanan fiyat olup, takip eden ilk işgününde ilan edilir.</p> <p>Yatırımcılar, “3. Katılma Payları’nın Fona İadesine İlişkin Esaslar” başlıklı bölümde yer alan sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla, her gün katılma payı alım talimatı verebilir. Kurucu’nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>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 olağüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul’ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma payları kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir.</p>	<p>verilmektedir.</p> <p>Fona katılma ve fondan ayrılmaya ilişkin esaslar:</p> <p>1. Genel Esaslar:</p> <p>Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Kanununun 13’üncü maddesi çerçevesinde MKK nezdinde üye ve hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir.</p> <p>Katılma payı alımına esas fiyat her haftanın son iş günü hesaplanan fiyat olup, takip eden ilk iş gününde ilan edilir. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır.</p> <p>Yatırımcılar, “3. Katılma Payları’nın Fona İadesine İlişkin Esaslar” başlıklı bölümde yer alan sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla, her gün katılma payı alım talimatı verebilir. Kurucu’nun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım talimatlarına ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>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 olağüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurul’ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma payları kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir.</p>
---	---



Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

2. Katılma Payı Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ihraç belgesinin "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen tarihlerde hesaplanan birim fiyat üzerinden yerine getirilir.

Her ayın son iş günü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, talimatın iletilmesinden sonra ilan edilecek ilk katılma payı alımına esas fiyat üzerinden her ayın ikinci iş günü yerine getirilir.

Bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları 3 günlük sürenin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL üzerinden gerçekleştirilecektir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesaplarında herhangi bir şekilde değerlendirilmez.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

2. Katılma Payı Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ihraç belgesinin "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen tarihlerde hesaplanan birim fiyat üzerinden yerine getirilir.

Her haftanın son iş günü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, talimatın iletilmesinden sonra ilan edilecek ilk katılma payı alımına esas fiyat üzerinden takip eden haftanın ilk iş günü yerine getirilir.

Bu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları 3 günlük sürenin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL üzerinden gerçekleştirilecektir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedelinin Kurucu tarafından tahsil edilmesi esastır. Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesaplarında herhangi bir şekilde değerlendirilmez.

Yatırım Komitesi kararıyla, belirlenen bir tarih veya tarih aralığında ve söz konusu karar kapsamında hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden fona yeni giriş kabul edilmesi mümkündür.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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



ayni olarak ödenmesi ile de gerçekleştirilebilir.

Fon katılma payları Erken Dağıtım haricinde yalnızca fon süresinin sonunda fona iade edilebilecek olup, Erken Dağıtım ve fon süresinin sonundaki katılma payı iadesi yalnızca nakdi olarak gerçekleştirilecektir.

3. Katılma Payları'nın Fona İadesine İlişkin Esaslar

Katılma payları, Erken Dağıtım hariç olmak üzere, sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir.

Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebileceğinden yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacak olup, ayrıca satım talimatı verilmesine gerek yoktur. Katılma paylarının bedelleri Fon içtüzüğü'nün 15. maddesi ve işbu ihraç belgesinin "Fon'un tasfiye şekli hakkında bilgiler" bölümünde belirtilen hususlar çerçevesinde yatırımcılara ödenir.

4. Yatırım Komitesi Kararıyla Pay Sahiplerinin Zorunlu Olarak Katılacağı Erken Dağıtım:

Yatırım Komitesi tarafından alınan karar doğrultusunda, Fon'da oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine katılma payı iadesi yapılmak suretiyle payları oranında Erken Dağıtım ile dağıtılabilir. Erken Dağıtım'da, Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takip eden ilk fiyat kullanılır. Erken Dağıtım'da iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1. pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu, herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz. Bu şekilde yapılan dağıtım sonrasında, katılma payı sahibinin sahip olduğu payların toplam

ayni olarak ödenmesi ile de gerçekleştirilebilir.

3. Katılma Payları'nın Fona İadesine İlişkin Esaslar

Katılma payları Tasfiye Dönemi ve Erken Dağıtım hariç olmak üzere, sadece Fon süresinin sonunda Fon'a iade edilebilir.

Fon katılma payları sadece Fon süresi sonunda Fon'a iade edilebileceğinden yatırımcılar adına satım talimatları kurucu tarafından oluşturulacak olup, ayrıca satım talimatı verilmesine gerek yoktur. Katılma paylarının bedelleri Fon içtüzüğü'nün 15. maddesi ve işbu ihraç belgesinin "Fon'un tasfiye şekli hakkında bilgiler" bölümünde belirtilen hususlar çerçevesinde yatırımcılara ödenir.

4. Yatırım Komitesi Kararıyla Pay Sahiplerinin Zorunlu Olarak Katılacağı Erken Dağıtım:

Yatırım Komitesi tarafından alınan karar doğrultusunda, Fon'da oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine katılma payı iadesi yapılmak suretiyle payları oranında Erken Dağıtım ile dağıtılabilir. Erken Dağıtım'da, Yatırım Komitesi'nin bu yöndeki kararını takip eden ilk fiyat kullanılır. Erken Dağıtım'da iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1. pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu, herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz. Bu şekilde yapılan dağıtım sonrasında, katılma payı sahibinin sahip olduğu payların toplam



katılma payları içindeki oranı değişmeyecektir. İade edilen payların tutarları yatırımcının hesabına yatırılır.

5. Katılma Payı İhracının Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona 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. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

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 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. Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri, Yatırım Komitesi'nin yazılı

katılma payları içindeki oranı değişmeyecektir. İade edilen payların tutarları yatırımcının hesabına yatırılır.

5. Katılma Payı İhracının Aynı Olarak Gerçekleştirilmesi

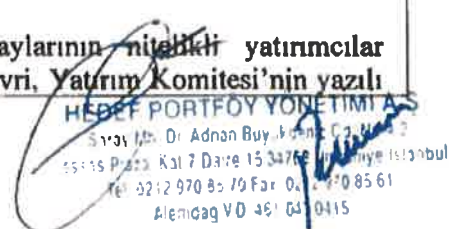
Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

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 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. Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri, Yatırım Komitesi'nin yazılı



onayına tabidir.

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 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 MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında Kurucu, sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

7. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler
Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

onayına tabidir.

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 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 MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Bu madde kapsamında Kurucu, sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

7. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler
Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde fon varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilen pay fiyatının açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.



HEDEF PORTFOY YONETİMİ A.Ş.
Sarıyeri Dr. Adnan Buyukokumu Cad. No: 32
Cemalpaşa Kat: 7 Daire: 15 34738 Maniçe İstanbul
Tel: 0212 970 85 70 Fax: 0212 970 85 61
Alemdag V.D. 461 10415