

**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 29/02/24 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki 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.

**KISALTMALAR**

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Denizbank A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Okulcaz. Mh. Dr. Adnan Bülent Cad.  
Blok No: 4 Kat: No: 15 Katmanlı İST  
Merkezi V.D. 461 040 000 000

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>	
Unvanı:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 08.05.2023 No: PYŞ/PY.42-YD.25/789-432
Adresi	Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:4/2 Cessas Plaza, Kat:7, Daire:15 34768 Ümraniye İstanbul <a href="http://www.hedefportfoy.com.tr">www.hedefportfoy.com.tr</a>
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılabilmektedir.
<b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>	
Unvanı:	Denizbank A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 17.07.2014 No: 22/729
Adresi	Büyükdere Cad. Torun Tower No:141 34394 Esentepe/İstanbul <a href="http://www.denizbank.com">www.denizbank.com</a>

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	25/10/2023 tarih ve 2023/136 sayılı karar
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Yoktur
Satış Yöntemi	Yurt İçinde Nitelikli Yatırımcıya Satış - Yurt Dışında Nitelikli Yatırımcıya Satış
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)	Yoktur
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b>  <b>Ömer ERYILMAZ</b> 2024-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 2022-Devam Hedef Yatırım Bankası A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi 2017-2022 Yatırım Finansman Menkul



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad.  
2. Blok No:4 İç Kapı No: 1 Ümraniye/İST.  
Alemdağ V.D. 461 34768

Değerler A.Ş. – Genel Müdür,  
2006-2013 TSKB Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı – Yönetim kurulu Üyesi  
2002-2016 Türkiye Sınai Kalkınma  
Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı,

## 2. Genel Müdür

### Niyazi ATASOY

2024 – Devam- Hedef Portföy Yönetimi  
A.Ş. – Genel Müdür  
2014-2024 – Ak Portföy Yönetimi A.Ş. -  
Fon Yönetim Müdürü  
2013-2014 – Gedik Yatırım A.Ş. – Direktör  
2013-2013 – Notus Yatırım A.Ş. – Portföy  
Müdürü  
2011-2012 – Rhea Varlık Yönetimi A.Ş. –  
Direktör  
2006-2011 – Garanti Yatırım Menkul  
Kıymetler A.Ş.– Portföy Yönetim Müdürü  
2000-2006 – Ata Varlık Yönetim A.Ş. – Fon  
Müdürü

## 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerleme 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. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fonun yatırım stratejisi, fon toplam değerinin asgari %80'i oranında, gayrimenkullerden ve gayrimenkule dayalı haklardan değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek amacıyla, Türkiye'nin büyükşehirlerindeki gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır.

Bunun yanında, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane, akaryakıt istasyonu ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapabilir. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir.

Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak ayrıca belirlenmektedir. Fonun portföyüne dahil edilecek olan gayrimenkullerle ilgili seçim kriterleri yasal durum, bölgesel özellikler, fiziksel özellikler ve piyasa koşullarının değerlendirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu seçim kriterleri ışığında nihai yatırım kararı, Yatırım Komitesi tarafından verilir.

### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYS Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.



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

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İzmirli Mah. Dr. Adnan Büyükkentiz Cad.4  
2. Blok No:1 İç Kapı No:15 Üsküdar/İST.  
Mersandığı V.D. 461 043 0000

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

İşbu ihraç belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" bölümündeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma payı alımına konu fon birim pay fiyatları her haftanın 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 haftanın son işgünü saat 13:30'a kadar gelen alım talimatları, her haftanın son işgünü hesaplanan fiyatla, her haftanın ilk işgünü gerçekleştirilir.

Fon'un alım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilmektedir.

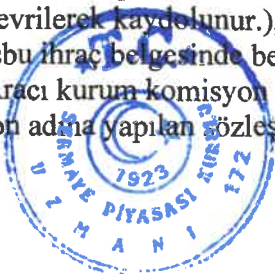
#### **6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar**

Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç olmak üzere tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi) olarak uygulanır.

Günlük olarak Fon toplam değerinin günlük %0,00411+BSMV'si (yıllık olarak %1,5+BSMV) tutarındaki kısmı fon yönetim ücreti olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucuya ödenir.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek performans 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 hağlı 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 ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında 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 kaydedilir.),
  - ğ) İşbu ihraç belgesinde 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,



**HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

İnkılap Mah. Dr. Adnan Bülent İyiniz Cad.

2. Blok No: 1 İç Kapı No: 15 Ortanisiye, İST. 5

Memleket V.D. 461 043 000 000

- 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) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- p) KAP giderleri,
- q) Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- r) Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin değerlendirme, hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücretleri ve fatura basım ücretleri,
- s) Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ödemeleri,
- t) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

**3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,**

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "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 iş gününde 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.

**4. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar**

**4.1. Genel Esaslar**

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.

Katılma payı alımına esas fiyat her haftanın son iş günü hesaplanan fiyat olup, takip eden ilk iş gününde ilan edilir.

Yatırımcılar, 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.

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, Kurul'ca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.



**HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdüz Cad. 6  
2/Blok No 1 İç Kapı No 15 Katmanlıye İST  
Nispetiye V.D. 461 04 14 15

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma payları kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir. Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

#### 4.2. Katılma Payı Alım Talimatlarına İlişkin Esaslar

Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ihraç belgesinin "Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı 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 hesaplanarak ilan edilecek ilk katılma payı alımına esas fiyat üzerinden her 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 her iş günü saat 17.00'a kadar alım talimatı verebilecek olup, 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 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 ile de gerçekleştirilebilir.

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.

#### 4.3. Katılma Payları'nın Fona İadesine İlişkin Esaslar

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

- 1 Temmuz – 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Haziran ayının son iş gününde hesaplanan ve takip eden iş günü ilan edilen fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. iş günü 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. iş günü	T+ 5. iş günü



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 aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının bu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını 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.

Katılma paylarının Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

#### **Alım Satım Talimatı İptal Esasları:**

Katılma payı alım talimatları her haftanın son iş günü saat 13:30'a kadar katılma payı alım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir.

Katılma payı satım talimatları ise, talimatın verilmesini izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde katılma payı satım talimatlarının iletildiği aynı yöntem ile iletilen talimatlara istinaden iptal edilebilir. 5 (beş) iş gününden sonra verilen iptal talimatlarının kabul edilmesi ise ancak Kurucu'nun yapacağı değerlendirme sonucu, iptal talimatının kabulünün fonu zarara uğratmayacağı sonucuna varılması ve Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nun bu yönde bir kararı alması yoluyla mümkündür.

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.

#### **4.4. 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



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İnkilap Mah. Dr. Adnan Bursalı Cad.  
2. Blok No 4 İç Kapı No 15 Ümraniye İST8  
Alemdağ V.D. 46 0 3 0 115



sorumludur. Bu madde kapsamında Kurucu, sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

#### **5. Fon Katılma Paylarının Borsa’da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Fon katılma payları Borsa’da işlem görmeyecektir.

#### **6. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul’un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

#### **7. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

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

#### **8. 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.

#### **9. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu’nun resmi internet sitesi olan [www.hedefportfoy.com.tr](http://www.hedefportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP’ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

#### **10. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar**

Kurucu tarafından, Fon’un gayrimenkul yönetiminden elde edeceği kira, satış geliri ve benzeri diğer gelirleri olması ve alacakların tahsili ve sonrasında borçların ödenmesi sonucu Fon’da nakit fazlası oluşması durumunda nakit fazlasını işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, Yatırım Komitesi kararı ile Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde ve tutarlarda katılma payı sahiplerine dağıtabilir. Kar dağıtılmasına karar verilen gün fon yatırımcıları, dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında e-posta ve Kurucu’nun internet sitesi vasıtasıyla bilgilendirilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluşdaki hesaplarına yatırılır.

Kar payı ödemeleri, Kurucu yönetim kurulu kararını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Dağıtımlar banka transferi ile yapılır.

Kurucu, Fon’da oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon’un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir. Her bir yatırımcı, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır.



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Nispetiye Mah. Or. Adnan Bulvarı Deniz Cad.  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 27 İç Kapı No: 15 Unvanlı Kat: 15  
Mecidiyeköy V.D. 461 043 0415

## 11. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Kurucu tarafından performans ücreti yatırımcıya tahakkuk ettirilecek ve yatırımcıdan tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

## 12. 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 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; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle 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 beşinci 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 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



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İnk. Mah. Dr. Adnan Bülent Caddesi  
2. Blok No 9 İç Kapı No:13 Üsküdar/İST  
Alemdağ V.D. 461 673 0015

edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

### 13. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

Fon katılma payının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.hedefportfoy.com.tr](http://www.hedefportfoy.com.tr) adresinde duyurulacaktır.

### 14. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

### 15. Fon'un Taşıdığı Riskler

Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

**1. Piyasa riski:** Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**a- Faiz oranı riski:** Fon portföyüne faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb) dahil edilmesi halinde, söz konusu varlıkların değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**b- Döviz kuru riski:** Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**c- Ortaklık Payı Fiyat Riski:** Fon portföyüne ortaklık payı dahil edilmesi halinde, Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.

**d- Kar Payı Oranı Riski:** Fon portföyüne kira sertifikası, katılma hesabı gibi kâra katılım olanağı sağlayan katılım finans ürünlerinin dahil edilmesi durumunda, söz konusu yatırımların getiri oranındaki değişimler nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığıdır.

**2. Finansman riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**3. Likidite riski:** Fon varlıklarının makul bir sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin süreç alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini arttırmaktadır.

**4. Karşı taraf riski:** Sözleşmelerin karşı tarafının yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle fonun zarara uğrama olasılığıdır.

**5. Operasyonel Riskler:** Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

**6. Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye ve sektöre yoğun yatırım yapılması sonucu Fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.



HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
Mikraport Dr. Adnan Bıyıklı Deniz Cad.  
2 Blok No: 4 İç Kapı No: 19 Kat: 11  
Alemdağ V.D. 461 000 04 11

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

**8. İhraççı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

**9. Kaldıraç Yaratan İşlem Riski:** Fon portföyüne koruma amaçlı türev araç işlemleri dahil edilmesi halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

**10. Yasal Risk:** Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

#### **16. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler**

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


Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

#### **17. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar**

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun 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.

<b>İhraççı</b>	
Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun	
Temsilcisi olan kurucu Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.	
Yetkilileri	
 HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. İnkılap Mah - Dr. Adnan Büyükkent Cad. 2. Blok No: 4 İç Kapı No: 15 Üsküdar/İST Alanıdağ V.D. 461 643 04 0	
<b>Mahmut Eymen KARACA</b> Yönetim Kurulu Üyesi	<b>Şemsihan KARACA</b> Yönetim Kurulu Üyesi