

**HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU HEDEF PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU'NUN KATILMA
PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.02.2021 tarih ve 9/238 sayılı kararı ile onaylanmış olan ihraç belgesi Fon'un kuruculuğunun Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş.'den Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.'ye devredilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun tarih ve sayılı kararı çerçevesinde yeniden 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.

Fon Kurucusunun Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Adres: Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:4/2 Cessas Plaza, Kat:7, Daire:15 34768 Ümraniye İstanbul
Devire İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 22.08.2022 tarih ve 2022/69 sayılı kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	:	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fon Unvanı	:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Süresiz
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Denizbank A.Ş. Büyükdere Cad. Torun Tower No:141 34394 Esentepe/İstanbul

Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p>Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>Sibel Gökalp – Yönetim Kurulu Başkanı Mart/2012- Devam Hedef Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür Haziran/2014- Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Şemsihan Karaca – Yönetim Kurulu Başkan Vekili 2012-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Murat Borucu – Yönetim Kurulu Üyesi 2019-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı/Yönetim Kurulu Üyesi 2014-2016 Ziraat Portföy Yönetim A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı 2006-2014 Yatırım Finansman Menkul Kıymetler A.Ş. Müdür, Portföy Yönetimi/Kurumsal Satış 2003-2006 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Müdür Yardımcısı, Uluslararası Satış Birimi</p> <p>Ercan Güner – Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2021-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür 2020-2021 Strateji Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2014-2019 Fokus Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdür</p> <p>Mahmut Eymen Karaca – Yönetim Kurulu Üyesi 2020-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 2018-2020 İdealdata Finansal Teknolojiler A.Ş. Algoritmik İşlemler Uzmanı</p>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p><i>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</i></p> <p>Ömer ERYILMAZ</p> <p>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 Değerler A.Ş. – Genel Müdür, 2006-2013 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı – Yönetim kurulu Üyesi</p>

	<p>2002-2016 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı,</p> <p>2. Genel Müdür</p> <p>Niyazi ATASOY</p> <p>2024 – Devam- Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür</p> <p>2014-2024 – Ak Portföy Yönetimi A.Ş. -Fon Yönetim Müdürü</p> <p>2013-2014 – Gedik Yatırım A.Ş. – Direktör</p> <p>2013-2013 – Notus Yatırım A.Ş. – Portföy Müdürü</p> <p>2011-2012 – Rhea Varlık Yönetimi A.Ş. – Direktör</p> <p>2006-2011 – Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.– Portföy Yönetim Müdürü</p> <p>2000-2006 – Ata Varlık Yönetim A.Ş. – Fon Müdürü</p> <p>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı</p> <p>1) İlhami Akkum – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Yarı Zamanlı)</p> <p>2021-Devam OMURGA PARK Gayrimenkul Yatırım A.Ş.; Emlak Yatırımları Direktörü</p> <p>2016-2019 PROKON Müşavirlik – Mühendislik A.Ş.; Proje Müdürü</p> <p>2013-2016 MENTOR Proje Yönetimi Ltd. Şti.; Yönetici Ortak</p> <p>2010-2013 TAIB (Pasha) Yatırım Bankası; Başkan Yardımcısı – Gayrimenkul Yatırımları</p> <p>2007-2009 TSKB Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (TSKB GYO A.Ş.); Genel Müdür</p> <p>2005-2006 Sembol İnşaat A.Ş.; İş Geliştirme ve Yönetim Sistemleri Direktörü</p> <p>2004-2005 Finans Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Genel Müdür Yardımcısı</p> <p>2000-2003 Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Proje Geliştirme ve Yatırımlar Müdürü</p> <p>1985-2000 Farklı Gayrimenkul Projelerinde Saha Mühendisliği, Proje Müdürlüğü</p> <p>Fon Yatırım Komitesi, 7 (yedi) kişiden oluşacak olup ilgili mevzuat gereği 3 (üç) üyesi kurucu, 4 (dört) üyesi Menderes Mehmet Tefik TÜREL ve Ebru TÜREL tarafından atanacaktır. Yatırım komitesi, daimi üyelerin en az ikisi ve diğer üyelerin en az üçünün katılımıyla toplanır. Yatırım Komitesi daimi üyelerin en az ikisinin diğer üyelerin en az üçünün olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
Fon'un Yatırım Stratejisine ve	: Fon'un yatırım stratejisi; Gayrimenkullerden ve gayrimenkule dayalı haklardan değer artış kazancı, alım satım karı ve kira geliri elde etmek

<p>Amacına İlişkin Esaslar</p>	<p>amacıyla, Türkiye'nin büyükşehirlerindeki gayrimenkulleri ve gayrimenkule dayalı hakları satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, satın alma ve satış vaadi sözleşmelerine taraf olmaktır.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gayrimenkul yatırım stratejisinin içerisinde yer alan alım ve satım planı gayrimenkulün fiziksel özelliklerine, bulunduğu bölgeye, segmente ve ekonomik konjoktüre 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.</p>
<p>Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar</p>	<p>A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. 2. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre Fon lehine üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları Fon adına üçüncü kişilere devredebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde Fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. 4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır. 5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4.

	<p>maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.</p> <p>6. Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değeri Fon toplam değerinin %30'unu aşamaz. Tebliğ'in 23. maddesi hükmü saklıdır.</p> <p>7. Kurucu Fon adına;</p> <p>a) Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından içtüzüğün 8.2.8. maddesi ve ilgili tebliğ hükümleri saklıdır.</p> <p>b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</p> <p>c) Otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.</p> <p>ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.</p> <p>d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.</p> <p>e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>8. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir.</p> <p>9. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.</p> <p>10. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.</p> <p>11. Fon portföyünde yer alan repo işlemlerine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir.</p> <p>12. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.</p>
--	--

13. Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.

14. Yatırım yapılacak yabancı sermaye piyasası araçlarını ihraç eden kuruluşlar hakkında ve değerlemeye esas olacak fiyat hareketleri konusunda gerekli bilgileri kurucu sağlar. Kurucu fona alınacak yabancı sermaye piyasası araçlarının tabi olduğu ilgili ülke mevzuatına göre borsada satışına ve bedellerinin transferine ilişkin kısıtlamaların bulunup bulunmadığını araştırmak zorundadır. Bu tür kısıtlamaları olan sermaye piyasası araçları portföye alınmaz.

15. Fon'un yabancı ülkelerde yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemleri o ülke düzenlemelerine göre faaliyet gösteren aracı kuruluşlar vasıtasıyla yürütülür. Yabancı borsalara fon adına verilen müşteri emirleri ve bunların gerçekleştiğine ilişkin aracı kuruluşlardan alınmış teyitler, ödeme ve tahsilat makbuzları fon adına muhafaza edilir.

Yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur.

Fon portföyünde yer alabilecek varlıklar ve işlemler için belirlenmiş asgari ve azami sınırlamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

VARLIK ve İŞLEM TÜRÜ	Asgari %	Azami %
Gayrimenkul Yatırımları	80	100
Kamu ve/veya Özel Sektör Dış Borçlanma Araçları (Eurobond)	0	20
Kamu ve/veya Özel Sektör Borçlanma Araçları	0	20
Aktif Toplamının Devamlı Olarak En Az %75'i Yurt İçi Gayrimenkul Yatırımlarından Oluşan Anonim Ortaklık Payları	0	20
Yerli Ortaklık Payları	0	20
Yabancı Ortaklık Payları, Yabancı Borçlanma Araçları, Yabancı Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları,	0	20
Ters Repo	0	20
Yatırım Fonu Katılma Payları, Borsa Yatırım Fonu Katılma Payları, Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payları	0	20
Yerli/Yabancı Kira Sertifikaları	0	20
Gelir Ortaklığı Senetleri ve Gelire Endeksli Senetler	0	20

Mevduat/Katılma Hesapları (TL/Döviz)	0	20
Takasbank Para Piyasası İşlemleri ve Yurtiçi Organize Para Piyasaları	0	20
İpoteğe ve Varlığa Dayalı /İpotek ve Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	0	20
Yapılandırılmış Yatırım Araçları	0	10
Varant ve Sertifikalar	0	10

B. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler:

- 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. Yoğunlaşma riski:** Belli bir bölgeye, varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.
- 5. Karşı taraf riski:** Sözleşmelerin karşı tarafının yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle fonun zarara uğrama olasılığıdır.
- 6. Operasyonel Riskler:** Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.
- 7. Yoğunlaşma Riski:** Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye ve sektöre yoğun yatırım yapılması sonucu Fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere maruz kalmasıdır.

	<p>8. Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.</p> <p>9. İhraççı Riski: Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. 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.</p>
<p>Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Danışmanlık İlişkin Bilgi)</p>	<p>: Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan yönetim kurulu kararları doğrultusunda hizmet alınır.</p> <p>Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurul'ca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, Fon portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak en az bir değerlendirme kuruluşunu ve Fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerlendirme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca KAP'ta ilan eder. Belirlenen değerlendirme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.</p> <p>Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik hizmetleri için dışarıdan hizmet alınabilir.</p> <p>Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınabilir.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmecilerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmecilerden veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.</p>

		<p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınır.</p>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	<p>Fon'un katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda 1 kere olmak üzere her yılsonu (31 Aralık) itibariyle hesaplanacak ve dönem sonunu takip eden 10 iş günü içerisinde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir. Alım satım işlemlerinin gerçekleşeceği fiyat, talebin iletilmesi sonrasında ilgili ilk fiyat raporuna göre tespit edilecektir.</p> <p>Ayrıca, yukarıda belirtilen dönem dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, Fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda Yönetim Kurulu'nca Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni Fon katılma payı ihracına karar verilebilir. Hesaplanan Fon birim pay değeri takip eden 10 iş günü içerisinde alım/satım işlemlerinde kullanılır.</p> <p>Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.</p>
Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	<p>Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p> <p>Günlük fiyat hesaplamasında Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemeleri esas alınarak günlük olarak değerlendirilir.</p> <p>Portföyde yer alan ve Fon'un hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların değer tespitinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile yapılması zorunludur. Söz konusu değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.</p> <p>Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ile tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ilişkin değerlendirme raporu gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanır ve mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p>

	<p>İşbu ihraç belgesinin “Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar” başlıklı maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracının veya Fon’a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ’in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon’a veya Fon’dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ’in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve 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.</p>
<p>Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon’a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon’dan karşılanan portföy yönetim ücreti dahil olmak üzere tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %20 (yüzdeyirmi) olarak uygulanır.</p> <p>Günlük olarak Fon toplam değerinin %0,002055+BSMV’si (yıllık olarak %0,75+BSMV) tutarındaki kısmı fon yönetim ücreti olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucuya ödenir.</p> <p>Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none">Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil, ilan ve noter giderleri,Portföydeki varlıkların sigorta, DASK vb ücretleri, ve portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler,Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen vergi ve ücretler,Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar ve diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL’ye çevrilerek kaydolunur), fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,Fon’un mükellefi olduğu vergi, resim ve harç ödemeleri, noter giderleriFon’a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,

	<p>1) 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 Kurul'a ödenen Kurul ücreti,</p> <p>i) Katılma payları ile ilgili harcamalar,</p> <p>j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin reklam harcamaları, değerlendirme, hukuki ve mali danışmanlık, noter ücreti vb. ücretler,</p> <p>k) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde ortaya çıkacak aracılık ücret ve komisyonları,</p> <p>l) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,</p> <p>m) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,</p> <p>n) Kullanılan finansmanlar için ödenen faiz, komisyon, masraf ve kur farkları, Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ve gecikme faizi ödemeleri, o) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,</p> <p>ö) İşletmeci firmalardan alınan hizmet kapsamında temin edilemeyen gayrimenkullerin işletilmesine ilişkin ulaşım, haberleşme, her türlü görsel ya da yazılı ilan giderleri, sağlık harcamaları (iş güvenliği, doktor, ilaçlama vs.), kampanya ve etkinlik giderleri ile benzer mahiyetteki işletme giderlerinin diğer yararlanıcılara yansıtılmayan kısımları,</p> <p>p) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeniyle ilgili harcamalar,</p> <p>r) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,</p> <p>s) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider, masraf, harç ve noter ücretleri. ş) Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler,</p> <p>t) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,</p> <p>u) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,</p> <p>v) E-vergi, E-defter, E-fatura ve E-arşiv ile ilgili ödenen her türlü harç ve masraf ve mevzuat uyarınca tutulması gereken zorunlu defterlere ilişkin noter onayı giderleri, w) KAP giderleri,</p> <p>y) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri,</p> <p>z) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
<p>Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar</p>	<p>: Fon gelir gider farkı Fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansiyacaktır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kâr payları, kâr payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alıp satan yatırımcılar, Fon'da kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar.</p>

		Katılma payı sahiplerine ayrıca aşağıda “Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar” başlıklı bölümde açıklandığı üzere kar payı ve kar payı avansı dağıtılabilir.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Fon portföyündeki varlıkların Kurul’un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fon’a Katılma ve Fon’dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	1. Genel Esaslar 1.1. Fon tutarını temsil eden katılma payları Tebliğ’in ihraca ilişkin hükümleri çerçevesinde sadece nitelikli yatırımcılara satılır. 1.2. Katılma payı satın alınması veya Fon’a iadesinde, Kurucu’nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. 1.3. Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK’ya bildirilir. 1.4. Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile Fon bilgileri bazında takip edilir. 1.5. Tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir. 1.6. 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. 1.7. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ’in 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 Fon’a devredilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon’a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre Fon’a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. 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 Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve 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 hazırlatılır. 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 ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

1.8. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

1.9. Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanmadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu, katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

1.10. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. 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.

1.11. İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son işgünü saat 12:00'ye kadar

değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

1.12. Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur.

İşbu ihraç belgesinin borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

Fon satış başlangıç tarihinde bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL'dir.

2. Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları

2.1. Bu ihraç belgesinde belirtilen; Fon katılma payı satış başlangıç tarihinde alım talimatları nominal değer üzerinden gerçekleştirilir. Bir adet payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1.000 TL'dir

2.2. Fon katılma payı satış başlangıç tarihinden itibaren; yıllık dönemlerde verilen alım talimatları, yılın son günü (31 Aralık) hesaplanan ve takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, yılın son gününü takip eden 11. işgünü yerine getirilir.

2.3. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

2.4. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam olarak nakden öder. Katılma payı bedelinin alım talimatlarının verilmesi sırasında ödenen tutarlar için gerçekleşme tarihine kadar yatırımcıya herhangi bir nemalandırma yapılmaz.

2.5. Gerçekleşme tarihinde alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır.

2.6. Fon birim pay fiyatı hesaplanma dönemi olan 31 Aralık tarihi dışında, işbu ihraç belgesinin "Fon birim pay fiyat açıklama dönemine ilişkin esaslar" başlıklı bölümünde belirtilen durumlarda, Yönetim

Kurulu'nun aldığı karar sonucunda ilan edilen olağanüstü dönem pay fiyatı üzerinden de pay alımı gerçekleştirilebilir.

3. Satış Talimatları ve Satış Bedellerinin Ödenme Esasları

3.1. Satım talimatları 31 Aralık'ı takip eden 10. işgünü ilan edilen pay fiyatı üzerinden 12. işgünü yerine getirilir. Ayrıca, satım talimatlarının asgari olarak dönem sonundan üç ay öncesine kadar Kurucu'ya iletilmesi zorunludur.

3.2. 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.

3.3. Gerçekleşme tarihinde satım bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte satışa konu katılma paylarını Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Katılma paylarının Fon'a iadesinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dahil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili/bunların satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri ile katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri de yukarıdaki takvimde müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

4. Alım Satım Talimatı İptal Esasları:

	<p>İhbar döneminde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ihbar döneminin son işgünü saat 12:00'ye kadar değiştirilebilir veya iptal edilebilir. İhbar döneminin son işgünü saat 12:00'den sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.</p> <p>5. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler</p> <p>Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı 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.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	<p>: Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir. Fon'a ilişkin yıllık finansal raporlar hesap döneminin bitimini takip eden 60 gün; altı aylık ara dönem finansal raporlar ise ara dönemin bitimini takip eden 30 gün içinde Kurul'a gönderilir. Söz konusu raporlar ayrıca, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir.</p> <p>Fon'un Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında; Fon bilgileri, finansal tabloları, fon içtüzüğü, ihraç belgesi, içtüzük/ihraç belgesi tadil metinleri ve fon toplam giderinin üst sınırı ilan edilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p>
Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş	<p>: HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.</p>
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	<p>1. Kar Payı Dağıtım</p> <p>1.1. Katılma payı sahiplerine Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde, nakit kar payı dağıtılabilir.</p> <p>1.2. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımına karar verdiği tarihten itibaren söz konusu kararı 10 iş günü içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir. 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 kuruluştaki hesaplarına yatırılır.</p> <p>1.3. Fiyat açıklama döneminin ilk günü ile 12. işgünü arasındaki günlerde kar payı dağıtım yapılmaz.</p>

	<p>1.4. Kar payı dağıtımı Fon'dan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan Fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.</p> <p>2. Performans Ücretlendirmesi</p> <p>Katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.</p>
<p>Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fon'un Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)</p>	<p>: Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.</p> <p>Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmadığı, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.</p> <p>Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.</p>
<p>Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanılabilir. Bu oranın, kredi kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faiz oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.</p>
<p>Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi</p>	<p>: Türev araçlara sadece portföylerini döviz ve piyasa riskleri gibi risklere karşı korumak amacıyla taraf olabilir. Türev araçlar nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.</p>
<p>Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları</p>	<p>: Katılma paylarının satışı Kurucu tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu Yönetim Kurulu, Fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa'ya başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon'a iade dışında, Fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş'nin Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirebilir.</p>
<p>Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görmesi</p>	<p>: Fon katılma payları, Fon kurucusu tarafından başvuru yapılması halinde, anılan başvuru üzerine Borsa kotuna alınır.</p>
<p>Fon Katılma Paylarının Değerlerinin</p>	<p>: Fon katılma paylarının değerleri yatırımcılara aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilecektir. Talep eden yatırımcılara ayrıca faks ve posta yoluyla da bildirim yapılacaktır.</p>

Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	
Katılma Paylarının Satışı ve Fon'a İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	: Katılma paylarının ihracında giriş, Fon'a iadesinde ise çıkış komisyonu uygulanmaz.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	: Katılma payları yukarıda yer alan "Fona Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde ve belirlenen limitler dahilinde, Kurucu'nun, Fon katılma paylarının iadesine ilişkin karar alması durumunda Fon süresi boyunca nakde dönüştürülebilecektir.
Fon'un Risk Yönetim Sistemi Hakkında Bilgiler (Gayrimenkul Yatırımları ve Portföyün Sermaye Piyasası Araç ve İşlemlerinden Oluşan Bölümü İçin Kurucunun Yönetim Kurulu Kararına Bağlanmış Risk Limitlerine İlişkin Bilgiler)	: Kurucu tarafından, III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenen hükümlerin yanı sıra gayrimenkul yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içeren bir risk yönetim sistemi oluşturulmuştur. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün maruz kalabileceği temel risklerin tanımlanmasını, risk tanımlamalarının düzenli olarak gözden geçirilmesini ve önemli gelişmelere paralel olarak güncellenmesini ve maruz kalınan risklerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini, tespitini, ölçümünü ve kontrolünü içeren bir risk ölçüm mekanizmasının oluşturulmasını içermektedir. Risk yönetim sistemi, yönetilen portföyün yatırım stratejisi ile yatırım yapılan varlıkların yapısına ve risk düzeyine uygun olarak oluşturulmuş olup, kurucunun iç kontrol sistemi ile bütünlük arz etmektedir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Yönetilen portföye ilişkin risk kriterleri ve bunların aşılp aşılmadığının hangi periyodlar ile gözden geçirileceği kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenmiştir. Söz konusu prosedürlerde yer alan risk kriterleri aşağıdaki gibidir. Piyasa Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller ile para ve sermaye piyasası araçları için piyasa riski hesaplaması yapılır. Fon portföyünün içerisindeki gayrimenkullerin maruz kaldığı piyasa riski 6 ayda bir yapılacak senaryo analizi ile ölçülür. Senaryo analizinde gayrimenkul fiyatlarını yansıtan bir endeks üzerinden Beklenen Kayıp (Expected Shortfall) değeri hesaplanır. Analizde

kullanılacak olan endeks verisi gayrimenkul fiyatlarında yaşanan en büyük değer kayıplarının tespitinde kullanılır. Beklenen kayıp değeri, aşağıda detaylandırılan endekslerin 5 yıldan kısa olmamak kaydıyla belirli bir zaman aralığında kaydettiği dönemsel zararların %99 güven seviyesinin dışında kalan zararların ortalaması ile hesaplanmaktadır. Piyasa Risk hesaplamalarında Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi kullanılır. Fonun Risk Yönetimi Birimi tarafından gerek görüldüğü takdirde Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller dikkate alınarak bu endekse ek olarak farklı endeksler de kullanılabilir. Likidite Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Gayrimenkul yatırımları hariç geri kalan portföyün maruz kaldığı piyasa riski günlük yapılacak RMD analizi ile ölçülür. Haftalık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Finansman Riski:

Finansman Riski'nin ölçümü, bankalarda likidite ölçümünde kullanılan Likidite Karşılama Oranı yaklaşımıyla gerçekleştirilir. Likidite Karşılama Oranı (LKO), likit varlıkların net nakit çıkışına bölünmesiyle elde edilir. LKO için takip edilecek limit %100'dür yani fonun likit varlıklarının beklenen net nakit çıkışının üzerinde olması beklenir.

Nakit girişleri ve nakit çıkışları raporlama tarihinden 1 yıl içerisinde gerçekleşmesi beklenen gelirleri ve çıkışları ifade etmektedir. Net nakit çıkışı, nakit çıkışları ile nakit girişleri arasındaki farktır. Likit varlıklar; nakit girişlerinde hesaba katılmayan ancak kolayca nakde çevrilebilir varlıklardır.

Finansman Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla ölçülür. Likidite Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Likidite Riski:

Fonun gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümünün likidite riski, gayrimenkullerin likidite sürecini etkileyen kriterlerin, etkileme ölçülerine göre ağırlıklandırılıp ortalamasının alınması ile bulunan risk değerinin, Risk Birimi tarafından belirlenecek olan "Zorunlu Likidite Katsayısı" ile bölünmesi ile bulunan risk değerlerinin gayrimenkullerin fon toplam değeri içerisindeki ağırlıkları kullanılarak hesaplanan "ağırlıklı ortalama risk değeri" ile ölçülür.

Likidite Riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

Karşı Taraf Riski:

Karşı taraf riski, karşı tarafın sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirememesi veya ortaya çıkan aksaklıklar

	<p>sonucunda ödemenin veya işlemin yapılamaması riskini ifade etmektedir. Karşı Taraf Riski Raporu'nda, Fon'un alacaklarının fon toplam değerine oranına yer verilir. Tek bir karşı taraftan olan ticari alacakların oranının kurum bazında fon toplam değerinin %20'sini aşmaması gerekmektedir.</p> <p>Karşı taraf riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.</p> <p>Operasyonel Riskler: Şirket faaliyetleri içerisinde operasyonel risk unsuru yaratmış ve yaratması beklenen tüm konular başlıklar halinde listelenir. Bu listede operasyonel risklerin olma ihtimali ve riskin gerçekleşmesi durumunda etkileri de yer alır. Ayrıca riskin meydana gelmemesi için alınması gereken tedbirler de belirtilir. Söz konusu liste, Şirket çalışanlarına duyurulur ve yeni durumlara karşı devamlı güncellenir. Ayrıca operasyonel risk kapsamında, Şirket giderlerine yansıyan hatalı işlemlere ait veri tabanı da tutulmaktadır.</p> <p>Kur Riski: Fon portföyünde yabancı para cinsinden varlık ve borçların bulunması halinde, olası kur değişimlerinin portföyde yaratacağı etkiye dair senaryo analizleri gerçekleştirilecektir. Bu bağlamda standart şok yöntemi kullanılarak olası kayıp tutarları hesaplanacaktır. Kur riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.</p> <p>Yoğunlaşma Riski: Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin tür bazında ve/veya lokasyon bazında yoğunlaşmaları hesaplanmaktadır. Bu bağlamda tür ve lokasyon bazında gayrimenkul toplam değerlerinin, toplam portföy değeri içerisindeki ağırlığı hesaplanmaktadır.</p> <p>Değerleme Riski: Gayrimenkul değerinin, değerlendirme raporu ile tespit edilen değerden önemli ölçüde farklı olduğunun düşünülmesi halinde durum acil olarak Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanacak ve gerekli görülmesi halinde farklı bir değer tespiti yapılacaktır.</p> <p>Kaldıraç Riski: Kaldıraç yaratan işlemler (ileri valörlü borçlanma aracı veya kira sertifikası alım satım) nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon tutarı Fon toplam değerinin %20'sini aşamaz. Kaldıraç yaratan işlemlerden kaynaklanan risk limitlerine uyulup uyulmadığı günlük olarak izlenerek risk limit aşmaları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır</p>		
Fon'un Şekline Bilgiler	Tasfiye İlişkin	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon'un tasfiye dönemi başlar ve Fon mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle

	<p>uygun olarak tasfiye edilir. Konuya ilişkin olarak yatırımcılar bilgilendirilir.</p> <p>Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz, uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılır, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fon'a Katılma ve Fon'dan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'dan gerekli izin alınmasını takiben Fon adının Ticaret Sicili'nden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından Ticaret Sicili'ne tescil ve ilan ettirilir. Ticaret Sicili'ne yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından borsada satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır.</p> <p>Portföy Saklayıcısının mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu Fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.</p> <p>Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p> <p>Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.</p>
Fon'un ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	: Ekte yer verilmekte olup, ayrıca www.gib.gov.tr adresinden de ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun 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