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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun __.__.____ tarih ve _____ 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 ve ihraç belgesindeki 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 Kurucusu ile Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Saray Mh. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:4/2 Cessas Plaza, Kat:7, Daire:15 34768 Ümraniye İstanbul
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	:	01/08/2022 tarih ve 2022/60 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri İle Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı	:	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Satış Yöntemi	:	Fon katılma payları yurt içinde veya yurt dışında 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. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Türü	:	Gayrimenkul Yatırım Fonu
Fon Süresi	:	Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil 49 (kırk dokuz) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir. Tasfiye dönemine ilişkin ayrıntılı bilgi Fon içtüzüğünün 14.2. ve 15. maddelerinde yer almaktadır. Tasfiye döneminin başlamasından itibaren en geç iki yıl içinde tasfiye işlemleri tamamlanarak Fon sona erer.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	:	Denizbank A.Ş. Büyükdere Cad. Torun Tower No:141 34394 Esentepe/İstanbul

Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	:	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.
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	:	Fon kurucusunun yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: 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 Şemsihan Karaca – Yönetim Kurulu Başkan Vekili 2012-Devam Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi 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 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 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
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi		Kurucu bünyesinde içtüzükte belirtilen işleri yapmak ve yetkileri kullanmak üzere SPK'nın ilgili düzenlemelerinde belirtilen şartları taşıyan 3 kişiden oluşan bir yatırım komitesi bulunmaktadır. Yatırım Komitesi üye sayısının çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Kurucu bünyesinde oluşturulan yatırım komitesinde görev alan kişilere dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

		1) 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 **2) Murat BORUCU – Yönetim Kurulu Üyesi (Gayrimenkul Yatırımları Konusunda Tecrübeli 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 **3) İlhami Akkum – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Yarı Zamanlı)** 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
Fonun Yatırım Stratejisine ve Amacına 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.
Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	:	**A. Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:** 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 gayrimenkul satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir ve bunların satın alınması veya satılması vaat edilebilir. 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 edilebilir ve bu haklar fon adına üçüncü kişilere devredilebilir. 3. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edilebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verilebilir. 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 III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4.

		maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. 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, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir. 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'üncü maddesi hükmü saklıdır. 7. Kurucu, Fon adına; a. Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Ancak 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. Tebliğ'in 19'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan %80'lik sınırlamaya ilişkin hesaplamada, Fon portföyüne bu kapsamda dahil edilen yatırımlar da dikkate alınır. b. Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. 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. d. Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları fon portföyüne dahil edemez. Tebliğ'in 18. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükmü saklıdır. e. Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz. f. Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz. 8. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz. 9. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz. 10. Fon portföyünde yer alan repo işlemlerine konu olabilecek varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar repo yapılabilir. 11. Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek

likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
12. Fon, ancak TCMB tarafından alım satımı yapılan para birimleri üzerinden ihraç edilmiş yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.
13. 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 alınamaz.
14. 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	0	20

Endeksli Senetler		
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 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. **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. 8. **Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar. 9. **İhraççı Riski:** Fon portföyüne alınan varlıkların ihraççısının yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesi nedeniyle doğabilecek zarar olasılığını ifade eder. 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. 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.
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	:	Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan yönetim kurulu kararları doğrultusunda hizmet alınır. Fon portföyündeki varlıkların değerlenmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşlarından hizmet alınır. Kurucu, her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, fon portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak en az bir değerleme kuruluşunu ve fon portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme kuruluşunu yönetim kurulu kararı ile belirler ve belirlenen değerleme kuruluşlarını portföy saklayıcısına bildirir ve ayrıca Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan eder. Belirlenen değerleme kuruluşu ancak değiştirilme gerekçesinin Kurul'a gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır. Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık

		hizmeti alınabilir. Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri içinse müteahhit firmalardan hizmet alınabilir. Dışarıdan alınacak danışmanlık hizmetleri, hizmet sağlayıcı kişi ve kurumlar ile hizmet koşulları Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Tebliğ ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Yönetim Kurulu kararı gereken haller saklı olup, bu hallerde Yatırım Komitesi'nin önerisi doğrultusunda Yönetim Kurulu kararı alınır.
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	:	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. Fon'un alım talep toplama dönemleri ve her bir dönemde iletilen alım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgilere "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde yer verilmektedir.

Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	:	Fon portföyünde yer alan varlıkların değerleme esaslarına ilişkin olarak, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur. 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları haricindeki varlık, işlem ve yükümlülükler Kurul düzenlemelerine uygun olarak değerlenir. 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 yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan ve payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıkların payları ise Kurulca uygun görülen değerleme kuruluşları tarafından hazırlanan ve mevcut en güncel tarihli değerleme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir. Portföyde yer alan bu varlıklardan fonun hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar için yılsonu itibariyle değer tespiti yaptırılır. Portföyde yer alan bu varlıklardan yılın ikinci çeyreği içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olanlar içinse, en son hazırlanmış olan değerleme raporunda tespit edilen değer, raporu hazırlayan kuruluş tarafından yarıyıl sonu itibariyle gözden geçirilerek güncellenir. Her durumda gayrimenkulün değerinin değişmesine neden olan olağan dışı durumların Kurucu tarafından tespiti halinde ve Kurul'ca gerekli görülen hallerde bu varlıklar için yeniden değer tespiti yaptırılabilir veya daha önce tespit edilmiş bir değer gözden geçirtilebilir.
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 %0,005479+BSMV'si (yıllık olarak %2+BSMV) tutarındaki kısmı fon yönetim ücreti olarak tahakkuk ettirilir. Bu ücret, her ay sonunu izleyen 5 (beş) iş günü içinde kurucuya ödenir. Kurucu ayrıca varsa "Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümünde detayları verilen performans ücretini de Fon'dan tahsil eder.

		Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir: a. Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri, b. Portföydeki varlıkların sigorta, DASK vb. ücretleri c. Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri, ç. Portföydeki varlıkların saklanması hizmetleri için ödenen ücretler, d. Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen her türlü vergi, resim, komisyon ve ücretler, e. Fon adına yapılan tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar, f. Finansman giderleri, komisyon, masraf, kur farkları, g. Portföye alım, portföyden satım ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında (alım, satım veya kiralama gerçekleşmese dahi) ödenen komisyonlar ve yapılan diğer masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur), h. Fonun mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri, i. Bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri, j. 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, k. MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masrafları, l. Katılma payları ile ilgili harcamalar m. Gayrimenkul yatırımlarına ve fon portföyünün oluşturulmasına ilişkin değerleme, hukuki, mali, vergisel vb. danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücretleri ve fatura basım ücretleri, n. Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider, masraf, harç ve noter ücretleri. o. Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan pazarlama, satış, reklam ve dağıtım giderleri, p. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili oluşan aidat, güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler için ödenecek ücretler, q. Portföydeki gayrimenkullerle ilgili bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri, r. Kullanılan finansmanlar için ödenen faiz, komisyon, masraf ve kur farkları, s. 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,

		t. Portföye vadeli olarak alınan gayrimenkullerin vade farkları ve gecikme faizi ödemeleri, u. İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri, v. KAP giderleri, w. Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI Number) giderleri, y. Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	:	Fon gelir gider farkı fon toplam değerine ve dolayısıyla hesaplanan katılma payı birim fiyatına yansıyacaktır. İlan edilen birim pay fiyatı üzerinden pay alan yatırımcılar, fonda kaldıkları dönemde oluşan gelir gider farkından paylarına düşen kısmı bu şekilde alırlar. Katılma payı sahiplerine ayrıca fonda oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Yatırım Komitesi kararının ardından, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde ve tutarlarda nakit kar payı dağıtılabilir. Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımı kararı 10 işgünü içinde e-posta ve Kurucu'nun internet sitesi 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. Kar payı dağıtımı fondan nakit çıkışına sebep olacağından, bir sonraki pay fiyatı hesaplama dönemi itibariyle hesaplanan fon toplam değerini ve birim pay fiyatını azaltıcı bir etkisi olur.
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	:	Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	:	**1. Genel Esaslar** Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Kurucu tarafından katılma paylarının Kanunun 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 ayın son iş günü hesaplanan fiyat olup, takip eden ilk işgününde ilan edilir. 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. 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. 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. **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 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 içtüzüğünün 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 Ayni Olarak Gerçekleştirilmesi

Katılma payı ihracının ayni 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 değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla olamaz. Yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme 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 ayni 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 oluştukça, 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.
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edildiği Yerler		Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan ve Fon'un KAP sayfasından 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 bildirimi müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine e-posta ve Kurucu'nun internet sitesi vasıtasıyla iletilir. 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.
Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş	:	HYS Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine 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 kuruluştaki 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. Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan 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.
Fon Toplam Gider Oranı *(Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fonun Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İade Eder.)*		Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil, performans ücreti hariç, tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllıkolarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık fon toplam gideri oranının aşılıp 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 iade edilmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a iade edilir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalınsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.
Kredi Alınması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	:	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 alınması halinde kredinin tutarı, faizi, 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.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	:	Türev araçlara sadece portföylerini döviz, faiz 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 fonun hesap dönemi sonundaki net varlık değeri esas alınır.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları		Kurucu Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	:	Fon katılma paylarının birim pay değeri, yatırımcılar tarafından aksi talep edilmedikçe Kurucu'nun internet sitesinde yayınlanır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	:	Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.
Katılma Paylarının Sadece Fon Süresinin Sonunda Nakde Dönüştürülüp/ Dönüştürülmeyeceğine İlişkin Bilgi	:	Katılma payları yukarıda yer alan "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" çerçevesinde Erken Dağıtım hariç olmak üzere fon süresi sonunda 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, lll-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. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin temel risk türleri tanımlanmış, potansiyel riskler belirlenmiş ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmıştır. Tanımlanan risk türlerinin ölçümüne ilişkin esaslara aşağıda yer verilmiştir: **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 kullanılabilecektir. 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 Likiditasyon 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 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.

Karşı taraf riski kapsamında yapılan hesaplamalar 6 aylık dönemler itibarıyla Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.

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.

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.

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.

Değerleme Riski:
Gayrimenkul değerinin, değerleme 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 yaptırılacaktır.

		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 aşımları risk yönetimi birimi tarafından aynı gün içinde Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır.
Fonun Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	:	Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelere uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı e-posta ve Kurucu'nun internet sitesi vasıtasıyla pay sahiplerine bildirilir, tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştukça fonun varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" bölümünde" belirlenen esaslara göre pay sahiplerine dağıtılır ve tüm katılma payları iade alınır. Tedavüldeki tüm katılma paylarının iade alınması sonrasında Kurul'a gerekli başvurunun yapılmasını 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. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, kurucunun ve/veya portföy saklayıcısı kurumun iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde, Kurucu fon varlığını Kurul'ca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder. 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.

		Fon'un tasfiyesi ve sona ermesinde, Kurul'un 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.
Fonun ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	:	Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere www.gib.gov.tr adresinden 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.
Yetkilileri

Eymen KARACA
Yönetim Kurulu Üyesi

Ercan GÜNER
Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür