HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU

HEDEF PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. FORM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-TARAFLAR

1.1.Kurucu ve Yönetici	
Unvanı:	**Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.**
Yetki Belgesi/leri	**Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 08.05.2023** **No: PYŞ/PY.42-YD.25/789-432**
Adresi	**Barbaros Mah. Ihlamur Blv. No:3 D:217 Ataşehir /İstanbul** **www.hedefportfoy.com.tr**
KEP Adresi	**hedefportfoyyonetimi@hs03.kep.tr**
E-Posta Adresi	**info@hedefportfoy.com.tr**
1.2.Katılma Payı Sahibi	
Adı/Unvanı:	
T.C. Kimlik No / Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik No:	
Adresi	
KEP Adresi	
E-Posta Adresi	
Cep Telefonu	

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu Sözleşme, KURUCU tarafından Kanun ve Tebliğ düzenlemelerine dayanılarak, Bilgilendirme Dokümanları hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan Fon'un katılma payı ihracına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. KURUCU, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilmesi halinde Fon'un portföy yönetim hizmetini bizzat ifa etmek yerine başka bir portföy yönetim şirketi, gayrimenkul portföy yönetim şirketi veya gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketinden hizmet alabilecek olup, Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması KURUCU'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

MADDE 3- TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
En Uygun Haberleşme Vasıtası	KAP, elektronik posta, kısa mesaj, telefon, faks ve KURUCU tarafından uygun görülen benzeri iletişim araçlarını ifade eder.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. Form Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Katılma Payı Sahibi	İşbu Sözleşme'nin tarafı olarak Fon'dan katılma payı satın alan Nitelikli Yatırımcı'yı ifade eder.
Kurucu	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	Hedef Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetim Kurulu	Kurucu'nun Yönetim Kurulu'nu ifade etmektedir. Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Kurucu'nun KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Yatırım Komitesi	Madde 7.3.'de üyeleri belirtilen komiteyi ifade etmektedir. Yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	Denizbank A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe

	Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar

MADDE 4- FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

4.2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, 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.

MADDE 5- FON'UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu, Fon'un yatırım stratejisinin aşağıda belirtilen esaslar dahilinde oluşturulacağını kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

5.1. Fon'un yatırım stratejisi, 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.

5.2. 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.

5.3. Fon tarafından, 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. Fon portföyünde gayrimenkul yatırımları dışında kalan varlıklara ilişkin bir sınırlama bulunmayacak olup yatırım sınırlamalarında Bilgilendirme Dokümanları uygulanacaktır.

5.4. Fon'un 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.

MADDE 6- FON'UN YATIRIM SINIRLAMALARINA VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

6.1. Kurucu, Fon'un, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve Fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetileceğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

6.2. Fon'un olası riskleri hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

6.2.1.Piyasa riski: Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır. Piyasa riskleri aşağıda açıklanmıştır:

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.

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

6.2.3.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.

6.2.4. Karşı taraf riski: Sözleşmelerin karşı tarafının yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle Fonun zarara uğrama olasılığıdır.

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

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

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

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

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

6.2.10.Yasal Risk: Fon'un katılma paylarının satılmaya başlandığı dönemden sonra mevzuatta ve düzenleyici otoritelerin düzenlemelerinde meydana gelebilecek değişikliklerden dolayı

Fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

MADDE 7- FON'UN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'un yönetimi bizzat Kurucu tarafından gerçekleştirilecektir. KURUCU, Bilgilendirme Dokümanları'nda belirtilmesi halinde Fon'un portföy yönetim hizmetini bizzat ifa etmek yerine başka bir portföy yönetim şirketi, gayrimenkul portföy yönetim şirketi veya gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketinden hizmet alabilecek olup, Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dahil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması KURUCU'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Taraflar, FON'un bu Sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası Bilgilendirme Dokümanlarına uygun olarak yönetileceğini ve bu Sözleşmede yer almayan hususlarda Bilgilendirme Dokümanları'nda yer alan hükümlerin uygulanacağı kabul ve taahhüt eder.

7.2. Fon'un yönetimiyle ilgili kararlar, Tebliğ hükümleri doğrultusunda Yönetim Kurulu veya Yatırım Komitesi tarafından alınacaktır.

7.3. Yatırım Komitesi aşağıda belirtildiği şekilde toplam 4(dört) üyeden oluşacaktır.

-Kurucu'nun gayrimenkul yatırımları konusunda(gayrimenkul alım satım işi haricinde) en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi,

-Kurucu'nun genel müdürü,

-Kurucu nezdinde yarı zamanlı/tam zamanlı olarak istihdam edilen ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerleme lisansına sahip bir değerleme uzmanı

(Yukarıda sayılan üyeler "Daimî Üye" olarak anılacaktır.)

-Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından atanacak bir kişi.

7.4. Yatırım komitesi, en az iki Daimî Üye ve Kurucu tarafından belirlenen üyenin katılımıyla toplantı yeter sayısı ile toplanır ve kararlar toplantıda kullanılan oyların oy çokluğu ile alınır. Alınan kararlarda Kurucu tarafından belirlenen üyenin katılımı ve olumlu oyu aranır.

7.5. Fon'da bulunan varlıklar Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre Portföy Saklayıcı ile imzalanan saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde Portföy Saklayıcı tarafından saklanacaktır.

7.6. Kurucu veya dışarıdan hizmet alınması halinde Portföy Yöneticisi, Fon portföyü için yapılan bir alım-satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlayabilir. Bu menfaat sağlanırsa, bu durum KURUCU tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme yöntemi ile Katılma Pay Sahibi'ne bildirilir.

MADDE 8- FON YÖNETİM ÜCRETİ, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDA YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

8.1. Fon'a ilişkin tüm giderler Fon malvarlığından karşılanacaktır. 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 uygulanacaktır.

8.2.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 içerisinde Kurucu'ya ödenir.

8.3. Portföy yönetim ücretine ve …… madde kapsamında Fona tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

1. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,

b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,

ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,

d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,

e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,

f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,

g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ve portföydeki gayrimenkullerin kiralanmasında ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) İşbu Sözleşme'de belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,

h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,

i) MKK ve Takasbank'a Fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,

j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,

k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,

l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,

m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,

n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,

o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,

p) KAP giderleri,

q) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,

b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,

c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,

ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

MADDE 9- FON GELİR GİDER FARKININ KATILMA PAYI SAHİPLERİNE AKTARILMASINA VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

9.1. 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 Sözleşme'de belirlenen esaslar çerçevesinde, Yatırım Komitesi kararı ile Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde ve tutarlarda gelir gider farkı / kar katılma payı sahiplerine dağıtabilir. Kar dağıtılmasına karar verilen gün Katılma Payı Sahibi, 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 Sahibi'nin kendi payına denk gelen kar payı tutarı, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesabına yatırılır.

9.2. Kar payı ödemeleri, Yönetim Kurulu kararını takip eden 5 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Dağıtımlar banka transferi ile yapılır.

9.3. Kurucu, Fon'da oluşan nakit fazlasını katılma payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv

ayırabilir. Katılma Payı Sahibi, Fon portföyünden doğan tüm gelir üzerinde, katılma payı oranında hak sahibi olacaktır.

MADDE 10- FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

10.1. Fon birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez. 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 Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

10.2.İşbu Sözleşme'nin 11.maddesindeki hükümler saklı kalmak kaydıyla, katılma payı alım-satımına konu Fon birim pay fiyatları her haftanın son işgünü itibari ile hesaplanarak ertesi iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayınlanır. İnternet sitesinde yayımlanma ile Kurucu tarafından Katılma Pay ı Sahibi'ne bildirim yapılmış sayılır. Belirtilen günlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden işgünü esas alınacaktır. Her haftanın son işgünü saat 13:30'a kadar gelen alım-satım talimatları, her haftanın son işgünü hesaplanan fiyatla, her haftanın ilk işgünü gerçekleştirilir.

MADDE 11- KATILMA PAYLARININ ALIM SATIMINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Açıklamalı [IA1]: Pay grupları oluşturulacaksa özel olarak belirtilmelidir.

11.1. Fon katılma paylarının alım satımına ilişkin olarak uygulanacak genel esaslar aşağıdaki şekilde olacaktır.

11.1.1. 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 Sahibi, nitelikli yatırımcı olduğunu ve bu niteliğini kaybetmediğini işbu Sözleşme ile beyan etmekle, nitelikli yatırımcı olmaması veya bu niteliği kaybetmesi halinde Kurucu'ya karşı herhangi bir talepte bulunamaz. Ayrıca Katılma Payı Sahibi, nitelikli yatırımcı olmaması sebebiyle Kurul veya diğer kurumlarca Kurucu'ya herhangi bir yaptırım uygulanması halinde Kurucu'yu sorumsuz kılmayı kabul, beyan ve taahhüt eder.

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

11.1.3. Katılma Payı Sahibi, 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

11.1.4. 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.

11.1.5. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Katılma payları Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir.

11.1.6. Katılma paylarının satışı ve Fona iadesinde herhangi bir komisyon uygulanmaz.

11.2. Katılma payı alım talimatları aşağıda belirtilen esaslar dahilinde işleme alınacaktır.

11.2.1. Katılma Pay Sahibi'nin verdiği katılma payı alım talimatları, Sözleşme'nin 10.maddesinde belirtilen tarihlerde hesaplanan birim fiyat üzerinden yerine getirilir.

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

11.2.3. Fon ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 3 günlük süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların her iş günü saat 17.00 'a kadar alım talimatı verebilecek olup, verdikleri katılma payı alım talimatları 3 günlük sürenin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL üzerinden gerçekleştirilecektir.

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

11.2.5. 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.

11.2.6. Yatırım Komitesinin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden Fona yeni giriş kabul edilebilecektir. 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.

11.3. Katılma paylarının Fon'a iadesinde aşağıda belirtilen prosedürler esas alınacaktır.

11.3.1. 01 Ocak – 30 Haziran döneminde verilen katılma payı satım talimatları, Aralık ayının son işgününde hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen Fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. işgünü yerine getirilir. 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.

11.3.2. 1 Temmuz – 31 Aralık döneminde verilen katılma payı satım talimatları, bir sonraki yılın Haziran ayının son işgününde hesaplanan ve takip eden işgünü ilan edilen Fon birim pay fiyatı üzerinden hesaplamayı takip eden 5. işgünü yerine getirilir.

Satım Talimatı Verilme Dönemleri	**Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi**	**Satım Talimatına Esas Teşkil Edecek Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi**	**Satım Talimatı Gerçekleşme Tarihi**
1 Ocak - 30 Haziran	Aralık ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 5. işgünü
1 Temmuz – 31 Aralık	Haziran ayının son iş günü (T)	T+ 1. işgünü	T+ 5. işgünü

11.3.3. 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.

11.3.4. Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, katılma payı sahiplerinin paylarının işbu Sözleşme'de ve Bilgilendirme Dokümanları'nda belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilir.

11.3.5. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının pay sahiplerinin zararına olacağının 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.

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

11.4. Katılma paylarını alım veya satımına ilişkin talimatların iptalinde aşağıdaki esaslar uygulanacaktır.

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

11.4.2 Yatırım Komitesi'nin karar alması durumunda, belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesi'nin kararında belirlenecek tarihte hesaplanan ve açıklanan fiyat üzerinden Fondan çıkış kabul edilebilecektir.

MADDE 12- FON PORTFÖYÜNÜN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

MADDE 13- PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Kurucu tarafından, işbu Sözleşme kapsamında ve Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde performans ücreti katılma payı sahiplerine tahakkuk ettirilecek ve Katılma Payı Sahibi'nden tahsil edilecektir. Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir. Performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar, Katılma Payı Sahibi'ne yazılı olarak bildirilecek ve bu hususları kabul ettiklerine dair yazılı beyanı alınacaktır. Katılma Payı Sahibi'nin bu beyanı, Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Açıklamalı [IA2]: Ücret kimden tahsil edilecek, fondan mı, katılma payı sahibinden mi açıkça belirtilmelidir.

Performans ücreti tahsili için vadede ödeme olmaz ise payların satışına dair yetki eklenebilir.

MADDE 14- FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN KATILMA PAYI SAHİBİ'NE DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

14.1. "Fon Portföy Değeri", portföydeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri ve bu içtüzükte belirlenen esaslar çerçevesinde bulunan değerlerinin toplamıdır.

14.2. "Fon Toplam Değeri", fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlenmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değerdir.

14.3. Katılma paylarının itibari değeri yoktur. Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.

14.4. Katılma paylarının ihracı ve Fona iadesi nakdi veya ayni olarak gerçekleştirilebilir.

Açıklamalı [IA3]: Tebliğ 16/14 kapsamında hesaplama usulleri eklenmelidir.

14.5. 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. 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; katılma payının Fona iadesi, yatırımcıların paylarının işbu Sözleşme'de ve Bilgilendirme Dokümanları'nda belirlenen esaslara göre Fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların Katılma Payı Sahibi'ne devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Katılma payı ihracının/satışının ayni olarak gerçekleştirilmesi halinde, ayni olarak Fon'a devredilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların her türlü ayıp, zapt ve üçüncü şahıs iddialarından ari olmasından ve bu gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar kaynaklı Fon ve Katılma Payı Sahipleri'nin her türlü doğrudan, dolaylı zararı ile kar kaybı ve fırsat kaybından ilgili Katılma Payı Sahibi sorumludur.

14.6. Katılma payı ihracının veya Fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Katılma Payı Sahibi'nden Fona veya Fondan Katılma Payı Sahibi'ne devredilecek gayrimenkullerin, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki

bağımsız bölümlerin 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 Sahibi'nden Fona devredilecekler için hazırlanacak değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olmayacaktır.

14.7. 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.

Açıklamalı [EA4]: İlyas AVCI:
Tebliğ 18/c'ye göre artık kapsama alınabilir. Bilgilendirme dokümanları değişikliği akabinde düzenleme yapılabilir.

14.8. Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fona iadesinin 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 edilecektir.

MADDE 15- KATILMA PAYLARI'NIN DEVRİ

15.1. Katılma Payı Sahibi, katılma paylarını yalnızca nitelikli yatırımcılara ve öncesinde Yatırım Komitesi'nin yazılı onayının alınması kaydıyla devredilebilir. Yatırım Komitesi yazılı onayını almadan yapılan devirler geçersizdir ve Fon kayıtlarına işlenmez. Katılma Payı Sahibi, Sözleşme'den kaynaklı hak ve alacaklarını da Kurucu'nun onayı olmadan devredemez. Devralan yatırımcı, nitelikli yatırımcı olduğunu ve bu niteliğini kaybetmediğini işbu Sözleşme ile beyan etmekle, nitelikli yatırımcı olmaması veya bu niteliği kaybetmesi halinde Kurucu'ya karşı herhangi bir talepte bulunamaz. Ayrıca Katılma Payı Sahibi ve devralan yatırımcı, devralan yatırımcının nitelikli yatırımcı olmaması sebebiyle Kurul veya diğer kurumlarca Kurucu'ya herhangi bir yaptırım uygulanması halinde Kurucu'yu sorumsuz kılmayı kabul, beyan ve taahhüt eder ve Kurucu'ya karşı müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

15.2. Nitelikli yatırımcılara katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgeleri Kurucu'ya iletilmesi zorunludur. Kurucu, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza edecektir. Nitelikli yatırımcılara yapılacak katılma payı devirleri, katılma paylarının Katılma Payı Sahibi tarafından ilgili nitelikli pay sahibine aktarılması ile tamamlanacaktır. Kurucu, katılma payı devirlerine ilişkin bilgileri MKK'ya iletecektir.

MADDE 16- HAPİS HAKKI, TAKAS VE MAHSUP YETKİSİ

Kurucu, Katılma Payı Sahibi'nin Kurucu ile imzalamış olduğu işbu Sözleşme ve diğer sözleşmelerden kaynaklanan borç ve alacakları üzerinde herhangi bir beyana gerek olmaksızın hapis hakkı ile takas ve mahsup yetkisine sahiptir.

Kurucu'nun burada yer alan haklarından herhangi birini kullanmamış olması, Kurucu'nun ilerisi için de o hakkından feragat ettiği anlamına gelmeyecektir.

Kurucu, Katılma Payı Sahibi'nin bu sözleşmeden ve Kurucu ile imzaladığı diğer sözleşmelerden kaynaklanan borçlarının tamamı ödeninceye kadar, Katılma Payı Sahibi'nin Kurucu tarafından yönetilen tüm Katılma Payı Sahibi hesaplarında bulunan her türlü varlık üzerinde hapis hakkına sahiptir.

Katılma Payı Sahibi'nin bu Sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleşen işlemleri ve diğer işlemleri neticesinde oluşan borç ve alacakları üzerinde Kurucu'nun hapis, takas ve mahsup hakkı, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve sair yasal mevzuat çerçevesinde icra edilir.

MADDE 17- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

17.1. İşbu Sözleşme'nin bir örneğine Kurucu tarafından Fon'un KAP sayfasında yer verilecektir.

17.2. Kurucu, Kanun ve Tebliğ hükümleri ile Kurul'un diğer düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla işbu Sözleşme hükümlerinde tek taraflı olarak değişiklik yapma hak ve yetkisine sahiptir.

17.3. İşbu Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşme Kurucu tarafından KAP'ta ilan edilecek ve portföy saklayıcısına gönderilecektir.

MADDE 18- GİZLİLİK ve KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

18.1. Taraflar, karşılıklı olarak işbu sözleşme çerçevesinde diğer taraftan herhangi bir şekilde temin edecekleri her türlü kişisel veriyi, ticari sırları, fikri haklara ilişkin bilgi ve belgeleri, verileri, bilgilendirici belgeleri, sözleşmeleri, raporları, bilgi notlarını, analizleri, derlemeleri, özetleri, bilgisayar programlarını, modeller ile bunların sonuçlarını, araştırmaları, finansal ve diğer tahminleri, test sonuçlarını, ticari, teknik veya usulü veri veya bilgileri, süreçleri, şartnameleri, know-how'ı, buluşları, tasarımları, Ar-Ge çalışmalarını, marka, patent ve endüstriyel tasarımlara ait her türlü bilgi ve belgeyi, demoları, yazılımları, müşteri ve personel bilgilerini, taraflar arasındaki ön görüşmeleri, toplantı notlarını, teleFon görüşmelerini, e-posta yazışmalarını –ancak bunlarla sınırlı olmaksızın- tüm bilgileri (Gizli Bilgi) gizli tutacaklarını, saklayacaklarını, koruyacaklarını, doğrudan ya da dolaylı olarak aralarındaki hukuki ilişkinin amaçları dışında kullanmayacaklarını, diğer tarafın yazılı rızası olmaksızın üçüncü şahıslara açıklamayacaklarını ve vermeyeceklerini, gayrikabili rücu olarak peşinen beyan ve taahhüt ederler.

18.2. Taraflar, gizli bilgiyi ancak zorunlu hallerde ve iş gereği bu gizli bilgiyi öğrenmesi gereken personeline ve işbu Sözleşme kapsamında işbirliği yapılan üçüncü kişilere verebilecek ancak bu bilginin gizli olduğu konusunda personelini ve üçüncü kişileri uyaracak ve gizli bilginin korunması için gerekli her türlü önlemi alacaklardır. Gizli bilginin verildiği çalışanların veya üçüncü kişilerin işbu madde kapsamındaki ihlallerinden gizli bilgiyi veren taraf sorumlu olacaktır.

18.3. Taraflar, işbu sözleşme kapsamında kendisine aktarılan kişisel verileri veya özel nitelikli kişisel verileri sadece Sözleşme'deki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi amacıyla ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile ikincil düzenlemelerde yer alan usul ve esaslara uygun şekilde işleyecektir. Taraflar, kişisel verilerin hukuka aykırı olarak işlenmesini önlemek, kişisel verilere hukuka aykırı olarak erişilmesini önlemek ve kişisel verilerin muhafazasını sağlamak amacıyla uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik gerekli her türlü teknik ve idari tedbirleri almayı kabul ve taahhüt eder. Her bir Taraf, kendisiyle paylaşılan kişisel verileri diğer Taraf'ın talimatına ve mevzuata uygun olarak işleyeceğini ve Sözleşme'nin ifasına yönelik amaçlar haricinde herhangi bir amaçla kullanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Her bir Taraf, yukarıda düzenlenen yükümlülüklere aykırı davranılması halinde, iş bu aykırılıklardan ötürü uğrayacağı tüm masrafları, zararları, para cezaları, kayıpları, yükümlülükleri ve giderleri tazmin etme hakkını saklı tutar.

18.4. Tarafların işbu madde kapsamındaki gizlilik ve kişisel verilerin korunması yükümlülükleri sözleşme sona erdikten sonra da süresiz olarak yürürlükte kalmaya devam edecektir.

MADDE 19– SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

İşbu sözleşme ve/veya sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin SPK tarafından sonra erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal kendiliğinden sona erecektir.

İşbu sözleşme hükümleri tarafların yazılı mutabakatı ile değiştirilebilir.

MADDE 20- UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Bilgilendirme Dokümanları ile Kanun ve Tebliğ hükümleri uygulanacaktır, bunlarda da hüküm bulunmayan hallerde Türk Borçlar Kanunu'nun 502 ilâ 514 üncü maddeleri kıyasen uygulanacaktır.

MADDE 21- YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİ ve TEBLİGAT ADRESLERİ

21.1. Kurucu; Kanun, Tebliğ ve Bilgilendirme Dokümanları uyarınca gerekli görülen hallerde Katılma Pay Sahibi'ni En Uygun Haberleşme Vasıtası ile bilgilendirecektir.

21.2. Tarafların tebligat adresleri işbu sözleşmede gösterilen adresleridir. Taraflar, adres değişiklikleri birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslere yapılacak tüm tebligat ve bildirimler geçerli bir tebligatın hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır.

MADDE 22- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmenin uygulanma ve yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul (Merkez) Adliyesindeki Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

MADDE 23– YÜRÜRLÜK

Toplam 14 sayfa, 23 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile …../…./2024 tarihinde iki nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Ekler :

Performans Ücretine İlişkin Ayrıntılar ve Esaslar,

Katılma Paylarının İadesi Hakkında Yatırımcı Beyanı

Hedef Portföy Yönetimi A.Ş. …… Gayrimenkul Yatırım Fonu	**KATILMA PAY SAHİBİ**