

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU**  
**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.12.2021 tarih ve 67/1906 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak, bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen **22.07.2022** tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Fon Kurucusunun ve Yöneticisinin Ticaret Unvanı ve Adresi	Fon kurucusu ve yöneticisi Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'dir. Adresi Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Cad. No:83 Kat:2-6 34381 Şişli/İSTANBUL'dur
İhraca İlişkin Yetkili Organ Kararı/Karar Tarihi	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 26/10/2021 tarih ve 2021-33/64 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 ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Satış Yöntemi	Fon, katılma payları sadece önceden belirlenmiş kişi veya kuruluşlara tahsis edilmiş fon olarak adlandırılan "Özel Fon" niteliği taşımaktadır. Fon katılma paylarının tahsisli olarak satılacağı nitelikli yatırımcı şartlarına haiz kişi bilgisi Kurucu tarafından 10.12.2021 tarih ve 24687673-8006101221000003 sayılı yazı ile Kurul'a bildirilmiştir.
Katılma Payına İlişkin Asgari İşlem Limitleri (Varsa)	Yoktur.
Fon Unvanı	Fon unvanı Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu'dur.
Fon Türü	Fon türü gayrimenkul yatırım fonudur.
Fon Süresi	Süresizdir.
Portföy Saklayıcısının Unvanı ve Adresi	Portföy saklayıcısı T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'dir. Adresi Anafartalar Mah. Atatürk Bulvarı No:8 06107 Altındağ/ANKARA'dır.
Portföy Yöneticilerine İlişkin Bilgi	Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimi Kurucu nezdindeki Yatırım Komitesi tarafından yerine getirilir. Fon portföyünün gayrimenkul yatırımları

	<p>dışında kalan kısmının yönetimi için atanan portföy yöneticileri ise aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kenan TURAN (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı)</li><li>2. Tinemis Fatimet SARIHAN (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansı)</li><li>3. Ayşe Seher AYDIN (Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansı)</li></ol>
Fon Kurucusunun Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	<p>Fon kurucusunun yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hasan ÖZTAŞ / Yönetim Kurulu Başkanı</li><li>2. Serap Baydar ÇALIŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili</li><li>3. Gökçen Yaman AKGÜN / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür</li><li>4. Ufuk ÜNLÜ / İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi</li><li>5. Ali Serkan ERDOĞAN / Yönetim Kurulu Üyesi</li><li>6. Hakan HACIAHMETOĞLU / Yönetim Kurulu Üyesi</li><li>7. Vedat ÇELİKBİLEK / Yönetim Kurulu Üyesi</li></ol>
Yatırım Komitesine İlişkin Bilgi	<p>Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>Fon nezdinde yedi (7) üyeden oluşan bir Yatırım Komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; Portföy Yönetim Tebliği'nde belirtilen şartları taşıyan genel müdürü, gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir yönetim kurulu üyesi ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip Kurucu bünyesinde istihdam edilen bir değerlendirme uzmanı Yatırım Komitesi'nin daimi üyeleridir.</p> <p>Yatırım Komitesi'nin ilgili mevzuat gereği üç (3) üyesi (daimi üyeleri) ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı (Tzhemsan) tarafından belirlenen diğer dört (4) üyesi Kurucu tarafından atanacaktır.</p> <p>Fonun gayrimenkul portföyünün, yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür. Yatırım Komitesi, tüm üyelerin katılımı ile toplanır. Karar yeter sayısı ise Yatırım Komitesi daimi üyelerinin en az ikisinin olumlu görüşü olması şartıyla en az beş (5)'tir.</p> <p>Kurucu tarafından belirlenen ilk Yatırım Komitesi üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Serap Baydar ÇALIŞ – Yönetim Kurulu Üyesi: 1998 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümünden mezun olmuştur. 1998 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'de Mimar olarak göreve başlayan ÇALIŞ, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanlığında sırasıyla Proje Yönetimi Yetkilisi ve Proje Yönetimi Yöneticisi pozisyonlarında görev aldı. 2021 yılı itibariyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İnşaat Yönetimi Bölüm Başkanı olarak görevine devam etmektedir.</li><li>b) Gökçen Yaman AKGÜN – Genel Müdür: 1994 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İstatistik bölümünden mezun olmuştur. 1995 yılında T.C. Ziraat</li></ol>

	<p>Bankası A.Ş. göreve başlayan Gökçen Yaman AKGÜN, 2006 yılında Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.’de Müdür olarak görev almıştır. 2011-2017 yılları arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Finansal Piyasalar Daire Başkanlığı’nda görev almış, 2017 – 2021 yılına kadar Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Sabit Getirili Menkul Kıymetler Genel Müdür Yardımcılığı görevini icra etmiştir. 01.02.2021 tarihi itibariyle Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Müdürlüğü görevini üstlenmektedir.</p> <p>c) Emre GÖZÜAÇIK – Gayrimenkul Değerleme Lisansına Sahip Değerleme Uzmanı: 2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Emre GÖZÜAÇIK 2015-2017 tarihleri arasında Atlas Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 2018-2021 tarihleri arasında İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 2021-2022 tarihleri arasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.’de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yapmış olup, Ekim 2022 tarihi itibariyle Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.’de Yetkili Uzman olarak göreve başlamış ve bu göreve devam etmektedir. 20.02.2018 tarih ve 408693 numaralı “Gayrimenkul Değerleme Lisansı” ile 22.06.2022 tarih ve 2022-01.2236 nolu TDUB “Mesleki Tecrübe Belgesi”ne sahiptir.</p> <p>d) Ertuğrul İSPAHA – 1991 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümünden mezun olmuştur. 2006 yılında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. İzmir Kurumsal Şube Müdürü olarak atanmış olup T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’nin çeşitli bölge başkanlıklarında yönetici olarak görev almıştır. 2021 yılı itibariyle Adana Bölge Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir.</p> <p>e) Feyzi ACAR – 1973 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi’nden mezun olmuştur. Anadolu Bankası A.Ş.’de Müfettiş olarak göreve başlamış sırasıyla T. Emlak Bankası A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’de yönetici olarak görev yapmıştır. 2021 yılı itibariyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’nda Yönetim Kurulu üyeliği görevini icra etmektedir.</p> <p>f) Ali AKYÜZ - 1977 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden mezun olmuştur. 1978 yılında Anadolu Bankası A.Ş. ‘de Müfettiş olarak göreve başlamış T.Emlak Bankası A.Ş, T. Halk Bankası A.Ş.’de görev almıştır. 2021 yılı itibariyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’nda Yönetim Kurulu üyeliği görevini icra etmektedir.</p> <p>g) Ramazan KAYA – 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İktisat bölümünden mezun olmuştur. 1991 yılında T. Emlak Bankası A.Ş.’de Müfettiş olarak göreve başlamış olup, sonrasında sırasıyla T. Emlak Bankası A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’de yönetici olarak görev almıştır. 2022 yılı itibariyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı Genel Müdürlüğü görevini üstlenmektedir.</p>
Fon’un Yatırım Stratejisine ve Amacına İlişkin Esaslar	Fon’un yatırım stratejisi değer artışı, alım satım kazancı ve kira geliri elde etmek amacıyla III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (Tebliğ) izin verilen gayrimenkul yatırımlarını yapmak ve yine Tebliğ’de izin verilen faaliyetleri yürütmektir. Fon’un önceliği değer artışı ve alım satım kazancı elde etmek olmakla birlikte, Fon varlıklarını elde tuttuğu süre boyunca kira geliri de elde edebilir. Fon, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte bir takyidat şerhi olan veya hisseli

	<p>mülkiyet yapısına sahip olan gayrimenkullere de mevzuatta öngörülen sınırlar dahilinde yatırım yapabilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde nakdi veya gayrinakdi finansman kullanabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.</p>
Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar	<p>Fon'un yatırım sınırlamaları ve risklerine ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:</p> <p><b>D) Yatırım Sınırlamaları</b></p> <p><b>A) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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 ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>4. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.</li><li>5. Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. 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.</li><li>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.</li><li>7. Kurucu ve Yönetici Fon adına;<ol style="list-style-type: none"><li>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 ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.</li><li>b) Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.</li></ol></li></ol>

- 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.
- ç) Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.
- d) Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- e) Yurtdışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.

**8.** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler ile Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, Fon portföyüne dahil edilebilir.

**9.** Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak;

- a) Üst hakkı tesisi aşamasında, Kurulca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca takdir edilmek üzere arsa değerinin üçte ikisi ile üst hakkı bedelinin karşılaştırılması ve yüksek olanının seçilmesi suretiyle belirlenecek tutarın peşin veya banka teminat mektubuna bağlanmış vadeli bir ödeme planı çerçevesinde tahsil edilmesi suretiyle projenin tamamlanmamasından kaynaklanan risklere karşı belirli bir düzeyde korunma sağlanması,
- b) Üst hakkı süresince Fon tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,
- c) Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,
- d) Üst hakkı süresi içinde üretilen yapının süre sonunda veya öncesinde Tebliğ'in 18. maddesinde yer alan yatırımlara ilişkin şartları haiz bir şekilde Fon'a devredilmesi sorumluluğu ile yapının arsa üzerinden kaldırılmasına ve arsanın ilk haline getirilmesine ilişkin hukuki ve mali sorumluluğun üst hakkı sahibine ait olacağına dair hükümlere, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette/sözleşmede yer verilmesi ve bu senedin/sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerektiği

şeklindeki esaslara uyulmak suretiyle Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebilir.

**B)** Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıkların yönetiminde aşağıdaki esaslara uyulur:

**1.** Aşağıdaki varlık ve işlemler fon portföyüne dahil edilebilir:

- a) Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- b) 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar

- hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları,
- c) Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
  - ç) Yatırım fonu katılma payları,
  - d) Repo ve ters repo işlemleri, vadeli sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
  - e) Kira sertifikaları,
  - f) Varantlar ve sertifikalar,
  - g) Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
  - ğ) Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri
  - h) Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
  - ı) Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
  - i) Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

2. Fon, altın ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.
  3. Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.
  4. 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 yapılacak değerlendirmelerde hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da fon portföyüne dahil edilir.
  5. Fon portföyüne, kur riskinden korunma amacıyla sınırlı olarak forward işlemi, ileri valörlü tahvil/bono alım işlemi veya diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlem dahil edilebilir. Riskten korunmanın kapsamına ilişkin olarak Yatırım Fonlarına İlişkin Rehber'in (7.5.4.) nolu bölümünde yer alan esaslar uygulanır.
  6. Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı dahil edilmeyecektir.
  7. Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.
  8. Fonun operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.
- C) Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki Fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.

## II) Fon'un Olası Riskleri

- 1. Piyasa Riski:** Portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
  - a) Faiz Oranı Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde faize dayalı varlıkların (borçlanma aracı, ters repo vb), değerinde piyasalarda yaşanabilecek faiz oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.
  - b) Kur Riski:** Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı diğer sermaye piyasası araçlarının ve portföye dahil edilmesi halinde yabancı para cinsinden varlıkların, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Fon'un maruz kalacağı zarar olasılığını ifade etmektedir.
  - 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.
- 2. Kur Riski:** Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 3. Likidite Riski:** Portföyündeki varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 4. Finansman Riski:** İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 5. Kaldıraç Yaratıcı İşlem Riski:** Fon portföyüne ileri valörlü tahvil/bono alım işlemlerinde ve diğer herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.
- 6. Yoğunlaşma Riski:** Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.
- 7. Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 8. Korelasyon Riski:** Farklı finansal varlıkların piyasa koşulları altında belirli bir zaman dilimi içerisinde aynı anda değer kazanması ya da kaybetmesine paralel olarak, en az iki farklı finansal varlığın birbirleri ile olan pozitif veya negatif yönlü ilişkileri nedeniyle doğabilecek zarar ihtimalini ifade eder.
- 9. Operasyonel Risk:** Operasyonel süreçlerdeki aksamalar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 10. Yasal Risk:** Yasalarsa ve mevzuatta meydana gelen değişiklikler nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.
- 11. Değerleme Riski:** Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

	<p><b>12. Anapara Riski:</b> Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin yangın, doğal afet, terör ve benzeri olaylar nedeni ile değer kaybına uğraması sonucunda fon pay değerindeki kayıp riskini temsil eder.</p>
Dışarıdan Alınan Hizmetlere (Değerleme, Hukuki Danışmanlık vb) İlişkin Bilgi	<p>Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Fon'un mali tablolarının bağımsız denetiminde bağımsız denetim kuruluşlarından ve Fon varlıklarının saklanması konusunda saklayıcı kuruluştan hizmet alınır.</li><li>2. Fon portföyündeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin olarak Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınır.</li><li>3. Vergi mevzuatının gereği serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik için dışarıdan hizmet alınır.</li><li>4. Fon'un faaliyetleri ile ilgili gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak mali ve hukuki konularda dışarıdan danışmanlık hizmeti alınabilir.</li><li>5. Fon portföyüne varlık alımı, satımı, kiralanması konusunda bu alanda hizmet veren kuruluşlardan aracılık hizmeti alınabilir.</li><li>6. 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 hizmet alınabilir.</li><li>7. Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işleri için müteahhit firmalardan hizmet alınabilir.</li></ol>
Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar	<p>Fon katılma paylarının alım satımına esasa birim pay değeri yılda iki kere olmak üzere, altı aylık dönemlerin son günü (30 Haziran ve 31 Aralık) itibarıyla hesaplanır ve takip eden 5. iş günü Kurucunun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.ziraatportfoy.com.tr">www.ziraatportfoy.com.tr</a> adresinde ilan edilir ve nitelikli yatırımcılara bildirilir. Söz konusu günlerin tatil günü olması halinde hesaplama takip eden iş günü yapılır ve ilan/bildirim tarihleri de buna göre belirlenir. Kurucu ihtiyaç duyması halinde, yıl içinde herhangi bir tarihte bilgi amaçlı referans fiyat hesaplayıp açıklayabilir.</p> <p>Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir.</p>
Portföydeki Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar	<p>Portföydeki varlıkların değerlendirilmesine ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aşağıda belirtilen hallerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına değer tespiti yaptırılması zorunludur:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Fon portföyüne gayrimenkullerin, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve/veya gayrimenkule dayalı hakların dahil edilmesi veya bunların Fon portföyünden çıkarılması, niteliklerinin veya cinslerinin değiştirilmesi, kiraya verilmeleri, kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması, kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması, gayrimenkul ipotegi tesis edilmesi,</li></ol></li></ol>



	<p><b>b)</b> Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti (gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.)</p> <p><b>c)</b> Katılma payı ihracının gayrimenkuller, Tebliğ'in 18 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların Fon'a devri suretiyle gerçekleştirilmesi, katılma paylarının Fon'a iadesinin fon portföyündeki söz konusu varlıkların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi.</p> <p><b>ç)</b> Gayrimenkul yatırımlarının değerinin değişmesine neden olan olağandışı durumların tespiti veya Kurulca gerekli görülmesi halinde.</p> <p><b>2.</b> Fon portföyüne dahil edilecek veya portföyden çıkarılacak, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları ve bu anonim ortaklıkların imtiyazlı paylarının rayiç değerlerinin ise Kurulca uygun görülen kuruluşlara hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi zorunludur.</p> <p><b>3.</b> Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamarlar, tespit edilen değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde değerlendirme faaliyeti sonucu bulunan değerlerden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise daha düşük değerler esas alınır, bu durumun ilgili yıl içerisinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilmesi zorunludur.</p> <p><b>4.</b> Yukarıda değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.</p> <p><b>5.</b> Fon birim pay değerinin hesaplanmasında;</p> <p><b>a)</b> Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller, Tebliğ'in 18. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve 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; gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya Kurulca uygun görülen kuruluşlar tarafından hazırlanan, mevcut en güncel tarihli değerlendirme raporlarında yer verilen tutarlar üzerinden değerlemeye konu edilir.</p> <p><b>b)</b> Fon portföyünde yer alan diğer varlık, işlem ve yükümlülüklerin değerlendirme esaslarına ilişkin olarak Kurulun yatırım fonlarının finansal raporlamalarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan değerlemeye ilişkin esaslara uyulur.</p>
Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar	<p>Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:</p> <p><b>1.</b> Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık %15'tir.</p> <p><b>2.</b> Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, en son tarihli finansal tablolarda yer alan Fon toplam değerinin günlük %0,00109'u (yıllık olarak</p>

%0,4) tutarındaki yönetim ücretini Fon'a tahakkuk ettirir ve Fon'da yeterli nakit olduğunda Fon'dan tahsil eder.

**3.** Fon malvarlığından yapılabilecek diğer harcamalar aşağıdaki gibidir:

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların saklanması için ödenen ücretler,
- ç) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ücretler,
- d) Fon adına yapılan sözleşmelere ve tapu tescil işlemlerine ilişkin tüm masraflar,
- e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- f) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen komisyonlar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden TL'ye çevrilerek kaydolunur),
- g) Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve harç ödemeleri,
- ğ) Fon'a ilişkin bağımsız denetim kuruluşlarına ödenen denetim ücreti, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik ücretleri,
- h) 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,
- ı) Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- i) MKK ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin değerlendirme ve noter ücretleri (Katılma paylarının ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi halinde, yatırımcılardan fona devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz),
- k) Fon'un faaliyetleri ile ilgili olarak hukuki, mali ve vergisel danışmanlık hizmeti ücretleri,
- l) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde, (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ortaya çıkacak aracılık ücreti, komisyon ve diğer masraflar,
- m) Portföydeki gayrimenkuller ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
- n) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri ve sair giderler,
- o) Portföydeki gayrimenkullerin sigorta, DASK ödemeleri ve benzeri giderler,
- ö) Dışarıdan hizmet alınan firmalara ödenen hizmet bedelleri,
- p) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için (satış gerçekleşme dahi) katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- r) KAP giderleri,

	<p>s) E-vergi beyannamelerinin tasdikine ilişkin yetkili meslek mensubu ücreti,</p> <p>ş) E-defter (mali mühür, arşivleme ve kullanım) ve E-fatura (arşivleme) uygulamaları nedeni ile ödenen hizmet bedeli,</p> <p>t) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) tahsisi ve yıllık bakım gideri,</p> <p>u) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.</p>
Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler	<p>Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; Fon'a ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur. Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve Fon'a aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur. Portföy saklayıcısı tarafından, Fon portföyünde yer alan ve Takasbank'ın saklama hizmeti verdiği para ve sermaye piyasası araçları, kıymetli madenler ile diğer varlıklar Takasbank nezdinde Fon adına açılan hesaplarda izlenir. Bunların dışında kalan varlıklar ve bunların değerleri konusunda gerekli bilgiler Takasbank'a aktarılır veya söz konusu bilgilere Takasbank'ın erişimine imkân sağlanır.</p>
Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar	<p>Fon gelir gider farkı "Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar" ve "Varsa Kar Payı Dağıtımı ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" bölümünde açıklanan şekilde katılma payı sahiplerine aktarılır.</p>
Fona Katılma ve Fondan Ayrılmaya İlişkin Esaslar	<p><b>1) Genel Esaslar:</b></p> <p>Fon, katılma payları sadece önceden belirlenmiş kişi veya kuruluşlara tahsis edilmiş fon olarak adlandırılan "Özel Fon" niteliği taşımaktadır. Fon katılma paylarının tahsisli olarak satılacağı nitelikli yatırımcı şartlarına haiz kişiler Kurucu tarafından 10.12.2021 tarih ve 24687673-8006101221000003 sayılı yazı ile Kurul'a bildirilmiştir.</p> <p>Katılma payı satın alınması ve Fon'a iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.</p> <p>Katılma paylarının satışı esnasında, yatırımcılardan işbu ihraç belgesinde belirtilen risklerin okunup algılandığına ilişkin beyan alınır.</p> <p>Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dâhil alınan tüm katılma payı alım satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.</p> <p>Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde Fon adına tescil ettirilmesi suretiyle veya Tebliğ'in 18. 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 Fon'a iade edilmek suretiyle</p>

nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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.

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.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmadan önce Kurucu tarafından Fon katılma payları kendi portföyüne alınabilir ve/veya gerekçeli yönetim kurulu kararı alınarak Fon'a borç verilebilir. Katılma paylarının yatırımcılara satışına başlanmasından sonra da Kurucu, Fon'un katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Kurucu, Fon katılma paylarının Fon'a iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Ancak, 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.

## **2) Katılma Payı Alım Satım Dönemleri, Alım Satım Talimatları ile Tahsil ve Ödeme Esasları**

### **2.1. İlk Talep Toplama Dönemi:**

İşbu ihraç belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren **on (10) günlük süre ilk talep toplama dönemi** olarak belirlenmiştir.

Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, ilk talep toplama döneminin son gününü takip eden ilk iş gününde 1 TL nominal değer üzerinden gerçekleştirilecektir.

## **2.2. İlk Talep Toplama Dönemi Sonrası Alım Talimatları ve Alım Bedellerinin Tahsil Esasları:**

Fon katılma payı satış başlangıç tarihini müteakip takvim yılı esas alınarak 6 aylık dönemlerde verilen alım talimatları, altı aylık dönemin son günü hesaplanan ve takip eden 5. iş günü açıklanan pay fiyatı üzerinden, altı aylık dönemin son gününü takip eden 6. veya 7. iş gününde gerçekleştirilir.

Bu çerçevede, birim pay fiyatı hesaplama ve açıklama tarihleri ile alım talimatlarının gerçekleşme tarihleri aşağıdaki gibidir:

<b>Alım Talimatı Verme Dönemleri</b>	<b>Fon Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihleri</b>	<b>Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi</b>	<b>Alım Talimatının Gerçekleşme Tarihi</b>
1 Ocak - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 5. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 6. veya 7. iş günü
1 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 5. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 6. veya 7. iş günü

Fon katılma payı alımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Bu durumda, fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi hesaplanmasında, söz konusu iş günü başlangıç olarak kabul edilecek ve tablodaki süreler bu tarihi takip edecek şekilde uygulanacaktır.

Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir. Alım talimatında belirtilen tutar tahsil edilerek, bu tutara denk gelen katılma payı sayısı Fon birim pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır. Yatırımcı katılma payı bedelini, alım talimatının verilmesi sırasında bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa tam ve nakden öder. Alım talimatının 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 aktarır.

Kurucu, yatırım hedefleri doğrultusunda uygun bulmadığı fon katılma payı alım taleplerini alacağı Yatırım Komitesi kararı ile kabul etmeme hakkına sahiptir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutarlar, işlem gerçekleştirilinceye kadar yatırımcı hesabında yatırımcı adına para piyasası fonu katılma payı alımı veya ters repo yapılarak nemalandırılır.

## **2.3. Satım Talimatları:**

Fon katılma payı satış başlangıç tarihini müteakip takvim yılı esas alınarak 6 aylık dönemlerde verilen satım talimatları ise, altı aylık dönemin son günü hesaplanan ve takip eden 5. iş günü açıklanan pay fiyatı üzerinden, altı aylık dönemin son gününü takip eden 6. veya 7. iş gününde gerçekleştirilir.

Bu çerçevede, birim pay fiyatı hesaplama ve açıklama tarihleri ile satım talimatlarının gerçekleşme tarihleri aşağıdaki gibidir:

<b>Satım Talimatı Verme Dönemleri</b>	<b>Fon Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihleri</b>	<b>Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi</b>	<b>Satım Talimatının Gerçekleşme Tarihi</b>
1 Ocak - 30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran'ı takip eden 5. iş günü	30 Haziran'ı takip eden 6. veya 7. iş günü
1 Temmuz – 31 Aralık	31 Aralık	31 Aralık'ı takip eden 5. iş günü	31 Aralık'ı takip eden 6. veya 7. iş günü

Fon katılma payı satımına esas fiyatın hesaplanma tarihinin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Bu durumda, fiyat açıklama tarihi ve talimat gerçekleşme tarihi hesaplanmasında, söz konusu iş günü başlangıç olarak kabul edilecek ve tablodaki süreler bu tarihi takip edecek şekilde uygulanacaktır.

Satım talimatları tutar veya katılma payı adedi olarak verilebilir. Tutar olarak verilmesi halinde denk gelen katılma payı adedi, adet olarak verilmesi durumunda ise denk gelen tutar Fon birim pay fiyatı açıklandıktan sonra hesaplanır.

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.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebildiği her bir altı aylık dönem için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle katılma payı sahiplerine ödenmesi gereken toplam tutar en son hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %20'sinden fazla olursa, Kurucu konuya ilişkin bir Yönetim Kurulu kararı almak suretiyle aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir.

#### **2.4. Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemleri**

Fon katılma payı alım satımlarının aynı olarak gerçekleştirildiği durumlarda;

- Talep iletme tarihleri ile ilgili olarak yukarıda yer verilen takvime uyulur.
- Yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları katılma payı karşılığı olan ayınların Fon'a devredildiği tarihte gerçekleştirilir ve bu tarihte katılma payları yatırımcı hesaplarına aktarılır.
- Yatırımcıların karşılığını aynı olarak tahsil etmek üzere verdikleri katılma payı iade talimatları, katılma payı karşılığı olan ayınların yatırımcıya devredildiği tarihte gerçekleştirilir ve bu tarihte katılma payları yatırımcı hesaplarından geri alınır.
- Fon'a devir ve Fon mülkiyetinden çıkarma işlemleri, yukarıda belirtilen takvimdeki yatırımcı taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

#### **2.5. Alım Satım Talimatı İptal Esasları**

Talep toplama dönemi boyunca verilen alım satım talimatlarının iptali yalnızca Kurucu onayı ile mümkün olabilecektir. Talep toplama dönemi sonrasında, altı aylık dönemler itibarıyla iletilen alım satım talimatlarından, söz konusu

	<p>dönemlerin son iş günü saat 12.00'a kadar verilenler değiştirilebilir ya da iptal edilebilirler. Saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.</p> <p><b>3) Diğer Hususlar</b></p> <p>Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.</p> <p>Katılma payı alım satımına esas teşkil eden fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.</p> <p>Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.</p> <p>Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.</p>
Fon İçtüzüğü ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler	<p>Fon içtüzüğü ve finansal raporları Kurucu'dan temin edilebilir.</p> <p>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, KAP'ta ilan edilerek, Kurul'a yapılacak bildirim müteakip 10 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla iletilir. KAP'ta ilan edilecek finansal raporlarda, ticari sır niteliğindeki bilgileri içeren bölümler gizlenebilir.</p>
Fon'un Denetimini Yapacak Kuruluş	<p>Fon'un finansal tablolarının bağımsız denetimi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılır.</p>
Varsa Kar Payı Dağıtım ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar	<p>Fon'da oluşan kar, katılma paylarının bu içtüzükte ve ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon fiyatına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirtilen sürelerle Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar.</p> <p>Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.</p>
Fon Toplam Gider Oranı (Dışarıdan Sağlanan Hizmetler Dahil Olmak Üzere Fon'un Tüm Giderlerinin Fon Toplam Değerine Oranını İfade Eder.)	<p>Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti ve dışarıdan sağlanan hizmetler dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %15'tir. 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 aşılmadığı, Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir. Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu harcamalar Fon malvarlığından ödenemez.</p>
Finansman Kullanılması Öngörülüyorsa Konuya İlişkin Bilgi	<p>Fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla fonun son hesap dönemi itibari ile hesaplanan toplam değerinin en fazla %25'i oranında kredi kullanabilir. Kredi alınması halinde kredinin tutarı, faizi, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini</p>

	takip eden 30 gün içinde Kurula ve en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.
Koruma Amaçlı Türev Araç İşlemleri Yapılması Öngörülüyorsa, Konuya İlişkin Bilgi	Fon türev araçlara sadece portföyünü 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 kapsamda yapılacak değerlendirmelerde Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değeri esas alınır. Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası'nda gerçekleştirilen işlemlerin nakit teminatları da Fon portföyüne dahil edilir.
Katılma Paylarının Satışında Kullanılacak Dağıtım Kanalları	Katılma paylarının satışı Kurucu ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilir.
Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri	Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <a href="http://www.ziraatportfoy.com.tr">www.ziraatportfoy.com.tr</a> adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılara, aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilir. Talep eden yatırımcılara ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.
Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi	Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.
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)	<p>Fon'un risk yönetim sistemi hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kurucu gayrimenkul yatırım fonu risk yönetim sistemi konusunda Risk Aktif Danışmanlık Eğitim ve Yazılım San. Tic. Ltd. Sti.'nden (Risk Active) hizmet almaktadır. Alınacak hizmet fonlara ilişkin risklerin ölçülmesinde, ölçüm sonuçlarının yorumlanmasında ve raporlanmasında söz konusu şirket tarafından geliştirilen "RiskFree" yazılımının kullanılması ile sınırlıdır. Yapılan analizler ve üretilen raporlar Risk Active tarafından günlük olarak e-posta ile Şirket nezdindeki risk yönetim birimine bildirilir. Risk yönetim sistemi kapsamında Şirket üst yönetimine ve yönetim kuruluna III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında yapılması gereken bildirimler risk yönetim birimi tarafından gerçekleştirilir.</li><li>2. Risk yönetim hizmetini sağlayan birim, portföyün yönetiminden sorumlu birimden bağımsızdır. Kurucu'nun risk yönetim prosedürleri "Risk Yönetim Sistemi Yönetmeliği" başlığı altında yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiştir.</li><li>3. Söz konusu prosedürlerde yer alan Fon'a ilişkin risk limitlerine ve alınan önlemlere aşağıda yer verilmiştir. Söz konusu limitler ve önlemler, Fon portföyünün asgari %80'ini oluşturan gayrimenkul portföyüne yönelik olarak belirlenmiş olup, Fon portföyünün gayrimenkul portföyü dışındaki kısmını oluşturan varlıklarla ilgili risk limitlerine ve risk ölçüm yöntemlerine Şirket'in "Risk Yönetim Sistemi Yönetmeliği"nde yer verilmiştir. <b>a) Piyasa Riski:</b> Portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:</li></ol>



Gayrimenkul portföyünün zorunlu tasfiye değerinin piyasa değerine oranı %60'tan az olamaz. Zorunlu tasfiye değeri, uygun bir pazarlama için ihtiyaç duyulan süreye göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutarı ifade eder. Portföyde yer alacak gayrimenkullere ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında, uygun piyasa koşullarında oluşacak değer yanısıra gösterge niteliğindeki bu değer de takdir edilir.

**b) Kur Riski:** Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Kurdaki %10'luk dalgalanmanın fon toplam değerinde meydana getirdiği artış veya azalış %3'ten fazla olamaz.

**c) Likidite Riski:** Portföyündeki varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

AHS (Analitik Hiyerarşi Süreci) yöntemi ile gayrimenkullerin ve portföydeki diğer varlıkların "likidite puanları"nın hesaplanması suretiyle ölçülür. AHS Likidite Puanlama tablosu her gayrimenkulün detay özelliklerinin kurulan sisteme girilmesi ve güncel AHS ağırlıkları ile bir likidite puanı atanması ile oluşturulur. Gayrimenkullerin AHS puanlamasında dikkate alınan kriterler ve AHS hiyerarşisi Şirket Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir. Likidite riski aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür: Fon'un gayrimenkul portföyünün likidite puanı 75'den az olamaz. Fon portföyünün genel likidite puanı 80'den az olamaz.

**ç) Finansman Riski:** Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Fon'un son hesap dönemi itibarıyla hesaplanan fon toplam değerinin azami %25'i oranında banka kredisi kullanılabilir.

**d) Yoğunlaşma Riski:** Belli bir gayrimenkule, belirli bir proje kapsamında üretilen gayrimenkullere ya da bölgeye yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Herhangi bir gayrimenkulün değeri, fon portföy değerinin %20'sinden, belirli bir proje kapsamında ya da belirli bir inşaat firması tarafından üretilen gayrimenkullerin değeri fon portföy değerinin %50'sinden fazla olamaz.

**e) Karşı Taraf Riski:** Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. Aşağıdaki kriter ve limitler çerçevesinde ölçülür:

Fon'un ticari alacaklar toplamı, fon portföy değerinin %40'ından fazla olamaz.

**f) Operasyonel Risk:** Operasyonel süreçlerdeki aksamlar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

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

	<p>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><b>g) Yasal Risk:</b> Yasalarsa ve mevzuatta meydana gelen değişiklikler nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p><b>ğ) Değerleme Riski:</b> Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.</p> <p>Gayrimenkul değerinin, değerlendirme raporu ile tespit edilen değerden önemli ölçüde farklı olduğunun düşünülmesi halinde durum acil olarak Yatırım Komitesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanır ve gerekli görülmesi halinde farklı bir değer tespiti yaptırılır.</p> <p>4. Yukarıda belirtildiği üzere gerçekleştirilen risk ölçümleri Risk Active tarafından günlük olarak Şirket risk yönetim birimine raporlanır. Risk yönetim birimi, kendisine iletilen rapor sonuçlarını günlük olarak bağlı olduğu yöneticiye; haftalık olarak da yönetim kuruluna yazılı olarak raporlar.</p> <p>5. Yukarıda belirtilen limitlerin aşılması halinde risklerin azaltılması ve belirlenen limitlerin altına düşürülmesi için alınacak tedbirlere Kurucu'nun Yönetim Kurulu karar verir.</p> <p>6. Kurucu'nun Risk Yönetimi Prosedürü'nde ve bu prosedür içinde yer alan ve yukarıda özetlenen risk limitlerinde ihtiyaç duyulması halinde Kurucu'nun Yönetim Kurulu kararı ile değişiklik yapılabilir.</p>
Fon'un Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler	<p>Fon'un tasfiye şekline ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:</p> <p>1. 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 pay sahiplerine bildirilir.</p> <p>2. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri uygulanır.</p> <p>3. Fon'un, III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. 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, ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre katılma payı sahiplerine dağıtılır.</p> <p>4. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme aracı vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde yeni katılma payı ihraç edilemez ve yeni bir gayrimenkul yatırımı yapılmaz. Uygun piyasa koşulları oluştuğunda Fon'un varlıkları satılarak nakde çevrilir, alacakları tahsil edilir ve borçları ödenir. Bakiye tutarlar ihraç belgesinde 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 sicilinden silinmesi için keyfiyet Kurucu tarafından ticaret siciline tescil ve ilan</p>

	<p>ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı işgünü içinde Kurul'a gönderilir.</p> <p>5. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.</p> <p>6. Fon'un III.52-1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun ve/veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.</p> <p>7. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.</p>
Fon'un ve Fon Yatırımcılarının Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar	Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere <a href="http://www.gib.gov.tr">www.gib.gov.tr</a> 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

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Mehmet ÖZDEMİR  
Müdür

Fatimet Tinemis SARIHAN  
Genel Müdür Yardımcısı