

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU İHRACINA
İLİŞKİN
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1-TARAFLAR

Kurucu ve Portföy Yöneticisi	: Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Merkez Adresi	: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44B İç Kapı No:13 Ümraniye/İstanbul
Ticaret Sicil/No	: İstanbul/471066-418648
İnternet Sitesi	: www.ziraatportfoy.com.tr
Yatırımcı Ünvanı/Adı Soyadı	:
Adresi	:
Telefon	:
Elektronik Posta	:

MADDE 2 - SÖZLESMENİN KONUSU

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine dayanılarak, içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine göre yönetilmek üzere kurulan ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU katılma payı alımı karşılığında Kurucu ve Yatırımcı'nın birbirlerine ve Fon'a karşı hak ve yükümlülerine ve Fon Portföyü'nün yönetimi ile Fon'un idaresine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

MADDE 3 - TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede geçen;


- Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. "**KURUCU**",
- Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. "**YÖNETİCİ**",
- T.C. Ziraat Bankası A.Ş. "**PORTFÖY SAKLAYICISI**",
- ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU "**FON**",
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ve talebe dayalı olarak profesyonel kabul edilenler de dahil profesyonel müşterileri "**NİTELİKLİ YATIRIMCI**",
- Fon ile katılma payı sahipleri arasında bireysel veya toplu olarak akdedilen, asgari olarak Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların düzenlendiği sözleşme "**FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**",
- III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile ek ve değişiklikleri "**TEBLİĞ**",
- III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "**YATIRIM FONU TEBLİĞİ**",
- III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği "**PORTFÖY YÖNETİM TEBLİĞİ**",
- III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği "**SAKLAMA TEBLİĞİ**",
- II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ "**FİNANSAL RAPORLAMA TEBLİĞİ**",
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu "**KANUN**",
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu "**TTK**",
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu "**VUK**",
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu "**TBK**",
- Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. "**MKK**",

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....

.....
.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

- n) Borsa İstanbul A.Ş. “**BİAŞ**”,
o) İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. “**TAKASBANK**”,
ö) Sermaye Piyasası Kurulu “**KURUL**”,
p) Fon’un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemlerin yürütülmesinden sorumlu, Kurucu nezdinde oluşturulan ve asgari olarak Tebliğ’in 11’inci maddesinde sayılan üyelerden meydana gelen komite “**YATIRIM KOMİTESİ**”,
r) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası “**TCMB**”,
s) Kamuyu Aydınlatma Platformu “**KAP**”
olarak ifade edilecektir.

MADDE 4 - FON SÜRESİ

4.1. Fon süresiz olarak kurulmuştur.

4.2. Varsa Fon süresi, ihraç belgesinin fon süresine ilişkin maddesinin değiştirilmesi şartı ile değiştirilebilir.

MADDE 5 - FON’UN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN 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 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.

MADDE 6 - FON’UN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

B) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki esaslara ve yatırım sınırlamalarına uyulur:

- a)** 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 gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b)** 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.
- c)** 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.
- d)** Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.
- e)** Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ’in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde ve bu içtüzüğün 1.2. maddesinin (o) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.
- f)** 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.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI’nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

- g)** Kurucu fon portföyünün yönetimine ilişkin olarak;
- Gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemez. Gayrimenkul projelerine yatırım bakımından (h) bendi hükümleri saklıdır.
 - Kendi personeli vasıtasıyla başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
 - Hiçbir surette 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.
 - Devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıkları ve hakları Fon portföyüne dahil edemez.
 - Fon portföyünden sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
 - Yurt dışında gayrimenkul alım, satım ve kiralama faaliyetinde bulunamaz.
- h)** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.
- i)** Fon portföyünde bulunan gayrimenkullere üst hakkı tesis edilmesiyle ilgili olarak;
- 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,
 - Üst hakkı süresince Fon tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,
 - Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,
 - 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.

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

a) Aşağıdaki varlık ve işlemler, gayrimenkul yatırımı dışındaki varlıklar olarak Fon portföyüne dâhil edilebilir:

- Özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye'de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları,
- 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,
- Vadeli mevduat ve katılma hesabı,
- Yatırım fonu katılma payları,
- Vaad sözleşmeleri, BIST Taahhütlü İşlemler Pazarı işlemleri,
- Repo ve ters repo işlemleri, vaad sözleşmeleri ile taahhütlü işlem pazarında gerçekleştirilen işlemler,
- Kira sertifikaları,
- Varantlar ve sertifikalar,
- Altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı para ve sermaye piyasası araçları,
- Takasbank para piyasası işlemleri ve yurtiçi organize para piyasası işlemleri,

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

- Türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri,
- Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri,
- Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları.

b) Fon, altın, ve diğer kıymetli madenler dışındaki emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamaz.

c) Fon, sermaye piyasası araçlarını açığa satamaz, kredili menkul kıymet işlemi yapamaz ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamaz.

d) 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.

e) 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.

f) Fon portföyüne yabancı sermaye piyasası aracı ve türev araçlar dahil edilmeyecektir.

g) Borsada işlem gören kamu dış borçlanma araçlarının, borsa dışında yapılacak işlemler ile fon portföyüne dahil edilmesi veya fon portföyünden çıkartılması mümkündür.

h) Fon'un operasyonel işlemleri nedeniyle oluşabilecek likidite ihtiyacının karşılanması amacıyla nakit tutulabilir.

D) Yatırım sınırlamalarına uyumun Fon'un hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibariyle sağlanması zorunludur. Tebliğ'in 17. maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.

Fon'un Taşıdığı Riskler

Piyasa Riski: Portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. Bunlardan en önemlisi Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

- 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.

Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

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


Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Kaldıraç Yaratın İşlem Riski: Fon portföyüne ileri valörlü tahvil/bono alım işlemlerinde ve diğier 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.

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 içerdığı risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır. Sadece belli bir proje kapsamındaki gayrimenkullere yatırım yapılması halinde, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içerebilir.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Operasyonel Risk: Operasyonel süreçlerdeki aksamalar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Yasal Risk: Yasalarda ve mevzuatta meydana gelen değişiklikler nedeniyle veya Fon portföyüne alınan gayrimenkullerin; mevcut yapı, çalışma, kullanım izni ruhsatlarının kurucunun/fonun kontrolü dışındaki nedenlerle sonradan iptal edilmesi halinde Fon'un zarara uğraması olasılığıdır. Kurucu, Portföy Saklayıcısı ve/veya Fon; bu riskin doğuracağı tüm olumsuz sonuçlar için muhataplarına rücu etme hakkına haizdir.

Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Anapara Riski: 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.

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılabilmektedir.

MADDE 7 - PORTFÖYÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

7.1. Fon'un katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi ve yönetimin denetlenmesi ile faaliyetlerinin fon içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden Kurucu sorumludur. Kurucu, Fon'a ait varlıklar üzerinde kendi adına ve Fon hesabına mevzuat ve içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmelerine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkilidir. Fon portföyü, Kurucu tarafından, içtüzük ve Tebliğ hükümleri dahilinde yönetilir.

7.2. Fon, tüm faaliyetlerinin icrasında, Kurucu'nun yönetim kurulu tarafından temsil edilir. Yönetim kurulu bu yetkisini bir veya daha fazla üyeye veya Kurucu'nun birinci derece imza yetkisine sahip personeline devredebilir.

7.3. Fon'un faaliyetlerinin yürütülmesi esnasında portföy yöneticiliği hizmeti dâhil dışarıdan sağlanan hizmetlerden yararlanılması, Kurucu'nun sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

7.4. Yatırım Komitesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

- 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.
- 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 diğier dört (4) üyesi Kurucu tarafından atanacaktır,
- 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.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

.....



Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

7.5. Fon hizmet birimi T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nezdinde oluşturulmuştur. Fon hizmet birimi asgari olarak, Fon muhasebe kayıtlarının tutulması, nakit mutabakatlarının yapılması, katılma payı alım-satım emirlerinin kontrol edilmesi, gün sonlarında Fon raporlarının, Fon'un mizan, bilanço, gelir-gider tablosunun hazırlanması gibi görevleri yerine getirir. Fon hizmet birimi bünyesinde Fon müdürü ve Fon işlemleri için gerekli mekân, teknik donanım ve muhasebe sistemi ile yeterli sayıda ihtisas personelinin bulundurulması zorunludur. Fon müdürü asgari olarak fon hizmet biriminin organizasyonunun sağlanması, Fon ile ilgili yasal ve diğer işlemlerin koordinasyonu, yürütülmesi ve takibinden sorumludur. Fon müdürü, portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunamaz. Fon müdürünün herhangi bir sebepten dolayı görevden ayrılması halinde altı iş günü içinde yeni bir fon müdürü atanır ve Kurul'a bildirilir.

7.6. İhraç edilen katılma paylarının kaydına mahsus olmak üzere TTK'nın 64'üncü maddesine göre tasdik ettirilen "Katılma Payları Defteri" tutulur. Katılma payları defterinde katılma paylarının alım satımları izlenir. Fon'a ilişkin alınan her tür karar onaylı olarak "Yönetim Kurulu Karar Defterine" yazılır. Bunlar dışında fon işlemlerine ilişkin olarak TTK, VUK ve Kanun hükümleri çerçevesinde; Yevmiye Defteri (günlük defter) ile Defter-i Kebir (büyük defter), T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından tutulur. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca istenebilecek VUK'tan kaynaklanan zorunlu defterler de ayrıca tutulur.

7.7. Kurucu, kaydi değer olarak tutulan katılma paylarını yatırımcılar bazında izleyebilecek bir sistemi kurmak ve bu bilgileri 5 yıl boyunca saklamak zorundadır.

7.8. Fon'un muhasebe, denetim, hesap ve işlemleri Kanun, TTK, VUK ve TBK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak, Kurucu'nun ve Yönetici'nin hesapları dışında özel hesaplarda izlenir. Fon muhasebesine ilişkin olarak, Kurul'un Finansal Raporlama Tebliği'nde belirtilen esaslara uyulur.

7.9. Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük hükümleri, Kanun ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'nın vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

7.10. Kurucu Fon'un yönetiminde aşağıdaki ilkelere uyar;

7.10.1. Yönetici'nin yönettiği her fonun çıkarımı ayrı ayrı gözetmesi zorunludur. Yönetici, yönetimindeki fonlar veya diğer müşterileri arasında biri lehine diğeri aleyhine sonuç verecek işlemlerde bulunamaz. Fon portföyü ile ilgili alım satım kararlarında objektif bilgi ve belgelere ve sözleşme ile belirlenen yatırım ilkelerine uyulması zorunludur. Bu bilgi ve belgeler ile alım satım kararlarına mesnet teşkil eden araştırma ve raporların en az 5 yıl süreyle yönetici nezdinde saklanması zorunludur. Fon portföyüne ilişkin yatırım kararını veren portföy yöneticisi alım satım kararlarını imzalı olarak kaydeder.

7.10.2. 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.

7.10.3. BİAŞ'ta işlem gören varlıkların alım satımının BİAŞ kanalıyla yapılması zorunludur. Fon adına katılma paylarının alım satımı nedeniyle, BİAŞ Borçlanma Araçları Piyasası'ndan aynı gün valörü ile aynı gün valörlü işlem saatleri dışında Fon portföyüne alım veya Fon portföyünden satım zorunluluğu bulunduğu anda, BİAŞ tarafından belirlenen işlem kurallarına uyulur. Yönetici'nin, Fon portföyüne pay alım satım işlemlerinde, işlemi gerçekleştiren aracı kuruluşun, fonu temsil eden müşteri numarasıyla BİAŞ'ta işlem yapmasını temin etmesi zorunludur.

7.10.4. Yönetici, Fon adına portföy için yapılan bir alım satım işleminden dolayı lehine komisyon, iskonto ve benzeri menfaat sağlarsa, bu durum Kurucu tarafından öğrenildiği tarihten itibaren 10 iş günü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

7.10.5. Herhangi bir şekilde Yönetici'nin kendisine veya üçüncü kişilere çıkar sağlamak amacıyla Fon portföyünde bulunan varlıkların alım satımı yapılamaz. Fon adına verilecek emirlerde gerekli özen ve basiretin gösterilmesi zorunludur. Fon adına yapılacak alım satımlarda portföy yönetim sözleşmesinde belirlenen genel fon stratejilerine ve Kurucu'nun genel kararlarına uyulur.

7.10.6. Fon portföyünün önceden saptanmış belirli bir getiri sağlayacağına dair yazılı veya sözlü bir garanti verilmez.

7.10.7. Kurucu, Yönetici ve Fon'un yönetimi ile ilgili olarak veya görevlerini ifa etmeleri sırasında bilgi sahibi olabilecek durumdaki kişiler, bu bilgileri kendileri veya üçüncü tarafın menfaati doğrultusunda kullanamazlar.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

7.10.8. Yönetici, Fon portföyünü, içtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi, Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yönetmekle yükümlüdür.

7.10.9. Kurucu, Yönetici ve yönetim veya sermaye bakımından bunlarla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili olanlar tarafından kurulan veya yönetilen fonların katılma paylarının fon portföyüne dâhil edilmesi halinde bu fonlara giriş ya da çıkış komisyonu ödenemez.

7.11. Katılım finans ilkelerine uygun olmak kaydıyla, Fon için aşağıdaki işlemler yapılabilir.

7.11.1. Fon toplam değerinin azami %50'si oranında faizsiz finansman kullanılabilir. Bu oranın, faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, kar payı oranı, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

7.11.2. Nakit fazlalığını değerlendirmek isteyen Fon, elindeki nakitlerle nakit ihtiyacı duyan kurumlardan borsada veya borsa dışında, portföyüne alınabilecek varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri satma taahhüdü ile alarak nakit fazlalıklarını değerlendirebilir. Söz konusu işlem Fon toplam değerinin en fazla %20¹'sine kadar yapılabilir. Ayrıca nakit ihtiyacı duyulması halinde, Fon'un ihtiyaç duyduğu nakdi karşılamak amacıyla borsada veya borsa dışında, Fon'un portföyünde yer alan herhangi bir varlığı, taraflardan en çok birinin tek taraflı bağlayıcı vaadi ile belli bir süre sonunda önceden tespit edilmiş şartlarla geri alma taahhüdünde bulunarak satması mümkündür. Söz konusu işlem, Fon portföyünde yer alan varlıkların rayiç değerinin %10'una kadar yapılabilir.

7.12. Fon, portföy yatırımlarında ve yaptığı tüm işlemlerde katılım finans ilkelerine uyumluluğu gözetir. Fonun katılım finans ilkelerine uyumluluğu Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Danışma Komitesi tarafından sağlanır.

7.13. Kurucu, gayrimenkul yatırımlarına ilişkin dışarıdan danışmanlık hizmeti de alabilir.

7.14. Fon portföyündeki varlıklar, yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde Portföy Saklayıcısı nezdinde saklanır.

7.15. Fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımı veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkule dayalı senetler tapu kütüğüne Fon adına tescil edilir. Tapuda ve ticaret sicilinde Fon adına yapılacak işlemler Kurucu ile Portföy Saklayıcısı'nı temsil eden birer yetkilinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, Kurucu ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.

7.16. 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.

7.17. Fon malvarlığı, Fon hesabına olması şartıyla faizsiz finansman sağlanması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemez ve rehnedilemez. Fon malvarlığı Kurucu'nun ve Portföy Saklayıcısı'nın yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez.

Fon portföyünün yönetimine ve saklanmasına ilişkin esaslarla alakalı daha ayrıntılı bilgilere Fon içtüzüğünden ulaşılabilir.

MADDE 8 - FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

¹ Borsa dışında yapılacak vaad sözleşmelerinin fon toplam değerine oranı %10 olarak uygulanacaktır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

.....



**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

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 değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) Tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere 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 (satış gerçekleşme dahi) katılan 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) İşletmeciler 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) Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin alım/satım, kiralama işlemlerinde, (alım, satım veya kiralama gerçekleşme dahi) ortaya çıkacak aracılık ücreti, komisyon ve diğer masraflar,
- r) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- s) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- t) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son iş gününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- u) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler,
- v) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

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

Fon'un hesap dönemi takvim yılıdır. Ancak ilk hesap dönemi Fon'un kuruluş tarihinden başlayarak o yılın Aralık ayının sonuna kadar olan süredir.

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının işbu fon ihraç sözleşmesinde esaslara göre tespit edilen katılma payı fiyatlarına yansır. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kârdan paylarını almış olurlar. Fon, Yatırım Komitesi'nin ve Kurucu'nun yönetim kurulunun karar alması durumunda, bu kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapabilir.

Fona ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fondan karşılanan, portföy yönetim ücreti dâhil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırına işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.


Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, fon malvarlığından karşılanacak yönetim ücretinin hesaplanmasına ilişkin bilgilere işbu fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

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

Fon katılma paylarının değerleri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.ziraatportfoy.com.tr adresinde duyurulacaktır. Ayrıca yatırımcılara, aksi talep edilmedikçe e-posta yoluyla bildirilir. Talep eden yatırımcılara ayrıca yazılı olarak da bildirim yapılır.

MADDE 11 - FON'A KATILMA, FON'DAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

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.

Genel Esaslar

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.

Katılma paylarının satışı esnasında, yatırımcılardan işbu ihraç belgesinde belirtilen risklerin okunup algılandığına ilişkin beyan alınır.

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.

Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline 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 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 hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. 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.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

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 alınımı erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Katılma Payı Alım Satım Dönemleri, Alım Satım Talimatları ile Tahsil ve Ödeme Esasları

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.

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:

Alım Talimatı Verme Dönemleri	Fon Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihleri	Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
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 alım 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.

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:

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Satım Talimatı Verme Dönemleri	Fon Birim Pay Fiyatı Hesaplama Tarihleri	Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
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.

Aynı Olarak Gerçekleştirilen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Özel Hükümler

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 hazırlanır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. 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.

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.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

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 dönemlerin son iş günü saat 12.00'a kadar verilenler değiştirilebilir ya da iptal edilebilirler. Saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda değişiklik yapılamaz.

Diğer Hususlar

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.

Katılma payı alım satımına esas teşkil eden fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.

Katılma payı işlemleri gerçekleştiği günlerde MKK'ya bildirilir.

Katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

Katılma Paylarının Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkün değildir.

MADDE 12 - PORTFÖYÜN 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 değerlendirilir.

12.1. Fonlar, aşağıda sayılan işlemler için işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler;

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların satımı, bunların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi veya portföye gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipotegi tesis edilmesi,
- Portföye Kurulca değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan diğer varlıkların dâhil edilmesi ve portföyden çıkarılması,
- Portföyde yer alan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- Katılma payı ihracının gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların fona devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- Katılma paylarının fona iadesinin fon portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devri suretiyle gerçekleştirilmesi,
- Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınması.

12.2. Portföye alınacak varlıkların ve hakların rayiç değerleri ile rayiç kira bedellerinin değer tespitinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması zorunludur.

12.3. 12.1.'in (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

12.4. Gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde kurucuya teslimi zorunludur. Değerleme raporları değerlendirme tarihinden itibaren en az 10 yıl boyunca, ihtilaf olması durumunda ihtilaf sonuçlanıncaya kadar kurucu nezdinde saklanır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....

.....
.....

..... 

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

12.5. 12.3. ve 12.4. fıkralarındaki hükümlere, kurucu ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasında yapılacak sözleşmede yer verilir.

12.6. Fon portföyüne alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama bu madde çerçevesinde 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.

12.7. 12.1. fıkrası kapsamında değerlendirme raporu hazırlanması öngörülen durumlarda, işlem tarihinden önceki üç ay içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunması halinde tekrar değerlendirme raporu hazırlanması ihtiyaridir.

MADDE 13 - GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONUNA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

MADDE 14 - PERFORMANS ÜCRETİNİN FONDAN VEYA KATILMA PAYI SAHİPLERİNDEN TAHSİLİNE VE KAR DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'dan ya da Fon katılma payı sahiplerinden performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının işbu Sözleşme'de belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır. Fon, Yatırım Komitesi'nin ve Kurucu'nun yönetim kurulunun karar alması durumunda, bu kararda belirtilen tarih ve tutarda fondan kar payı ödemesi yapabilir.

MADDE 15 – FON KATILMA PAYLARININ FON'A İADESİNİN NAKDİ VE/VEYA GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLARIN YATIRIMCILARA DEVRİ YOLUYLA YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma paylarının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncü maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanır. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon 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.

Fon katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirildiği durumlarda;

- Talep ileme tarihleri ile ilgili olarak işbu Sözleşme'de yer verilen takvime uyulur.

- Yatırımcıların karşılığını aynı olarak tahsil etmek üzere verdikleri katılma payı iade talimatları, katılma payı karşılığı olan ayların yatırımcıya devredildiği tarihte gerçekleştirilir ve bu tarihte katılma payları yatırımcı hesaplarından geri alınır.

- Fon mülkiyetinden çıkarma işlemleri, işbu Sözleşme'de belirtilen takvimdeki yatırımcı taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

MADDE 16 - FON TOPLAM GİDER ORANI VE YÖNETİM ÜCRETİ

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.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, Kurucu, en son tarihli finansal tablolarda yer alan Fon toplam değerinin günlük %0,00109'u (yıllık olarak %0,4) tutarındaki yönetim ücretini Fon'a tahakkuk ettirir ve Fon'da yeterli nakit olduğunda Fon'dan tahsil eder.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık Fon toplam gideri oranının aşılmaması için, ilgili dönem içinde hesaplanan Fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınarak Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden beş 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 giderler Fon malvarlığından ödenemez.

MADDE 17 - BİRİM PAY DEĞERİNDEN FARKLI BİR FİYAT ÜZERİNDEN KATILMA PAYI ALIM SATIMI YAPILMASININ MÜMKÜN OLMASI HALİNDE SÖZ KONUSU FİYAT HESAPLAMASINA VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

MADDE 18 - YATIRIMCININ BİLGİLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Yatırım Komitesi üyeleri, portföy yöneticileri, dışarıdan alınan değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri ilişkin bilgiler, Fon'un denetimini yapacak kuruluşlar ile Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

MADDE 19 - SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve portföy saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

MADDE 20 – FON'UN TASFİYESİNE İLİŞKİN BİLGİ

20.1. Fon'un sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurul'un yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

20.2. Mevzuatta öngörülen tasfiye hallerinin oluşması halinde Fon, mevzuatta yer verilen esaslara ve sürelerle uygun olarak tasfiye edilir. Kurucu tarafından tasfiyeye karar verilmesi halinde, tasfiyeye ilişkin alınan Kurucu yönetim kurulu kararı pay sahiplerine bildirilir.

20.3. Tasfiye dönemine girildiğinde Kurul'a ve en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara haber verilir. Tasfiye döneminde hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve yeni gayrimenkul yatırımı faaliyetlerine son verilir. 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 ettirilir. Ticaret siciline yapılan tescil ile birlikte Fon sona erer. Tescil ve ilana ilişkin belgeler altı iş günü içinde Kurul'a gönderilir.

20.4. Fon'un tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla ihraç belgesinde belirtilen pay fiyatı açıklanma tarihlerinde, Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı ve sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı belirler. Tüm pay sahipleri kendileri için belirlenmiş olan tutar kadar satım talimatı vermiş kabul edilir. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

20.5. Fon'un, Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinde belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda, Fon portföyündeki varlıklar Kurucu tarafından BİAŞ'ta satılır. Bu şekilde satışı mümkün olmayan Fon varlıkları, açık artırma veya pazarlık veya her iki usulün uygulanması suretiyle satılarak paraya çevrilebilir. Bu yolla nakde dönüşen Fon varlığı, katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Fon'un Yatırım Fonu Tebliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirlenen nedenlerle sona ermesi halinde, tasfiyesinde uygulanacak usul, Kurucu'nun veya Portföy Saklayıcısı'nın iflasına veya tasfiyesine karar veren makam tarafından belirlenir.

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

20.7. Fon, başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

20.8. Kurucu'nun iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, Fon'u uygun göreceği başka bir portföy yönetim şirketine tasfiye amacıyla devreder. Portföy Saklayıcısı'nın mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflaması, iflası veya tasfiyesi halinde de Kurucu, Fon varlığını Kurulca uygun görülecek başka bir portföy saklayıcısına devreder.

MADDE 20 - KURULCA BELİRLENECEK DİĞER UNSURLAR ve UYGULANACAK MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Fon içtüzük ve ihraç belgesi, SPK düzenlemeleri, SPK düzenlemelerinde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler (Türk Hukuku) uygulanır. Bu sözleşmede veya Fon İchtüzük ve İhraç Belgesi'nde açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlenmemiş hususlar Türk Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile yürürlükteki Türk mevzuatına tabi olup; söz konusu mevzuata göre yorumlanacaktır. Sözleşmenin SPK düzenlemelerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

MADDE 21 - GİZLİLİK

Taraflar bu Sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili Kurum, Kuruluş, Mercı ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinde sonra da süresiz olarak devam edecektir.

MADDE 22 – SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESHİ

22.1. İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile süresiz olarak yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.

22.2. Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulmayacaklardır;

- a. İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin / yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.
- b. Fon'un işbu Sözleşme'nin 20'nci maddesi uyarınca sona ermesi veya
- c. Tarafların işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları durumunda.

MADDE 23 – UYGULANACAK HUKUK VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

- a. İşbu Sözleşme'nin mevcudiyeti, geçerliliği, ifası, ihlali veya feshi ile ilgili ihtilaflar da dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, bu Sözleşme'den veya bu Sözleşme ile ilişkili olarak doğan her türlü ihtilaf da dahil olmak üzere, bu

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

Sözleşme, kanunlar ihtilafına ilişkin hükümler dikkate alınmaksızın, münhasıran Türkiye Cumhuriyeti kanunları uyarınca uygulanacak ve yorumlanacaktır.

- b. Taraflar arasında işbu Sözleşme'den kaynaklanan veya bu Sözleşme ile ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar aşağıda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde oluşturulacak hakem heyeti tarafından İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kuralları uyarınca nihai olarak tahkim yoluyla çözüme kavuşturulur. Tahkim yeri İstanbul'dur. Tahkim dili Türkçe'dir.
- c. Uyuşmazlık üç (3) kişilik hakem kurulu tarafından çözümlenecektir.
- d. Tahkim talebinde bulunan Taraf veya Taraflar, tahkim talebiyle ve kendisine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, tahkim talebinin tebliğinden itibaren otuz (30) gün içinde birer hakem tayin edeceklerdir. Kendilerine karşı tahkim talebinde bulunulan Taraf veya Taraflar, bu süre içinde bir hakem tayin edemezse, tahkim talebinde bulunulan Taraf dahil Taraflar'dan herhangi birinin talebi üzerine, İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Divanı tarafından bir hakem atanacaktır. Şüpheye mahal vermemek adına, davacı ve/veya davalı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa aynı tarafta bulunan Taraflar, bir hakem tayin edeceklerdir ve aynı tarafta bulunan bu Taraflar hakem seçimi konusunda anlaşamıyorsa, hakem seçemeyen Taraflar yerine hakemi İstanbul Tahkim Merkezi atayacaktır.
- e. Bu usul çerçevesinde, görevlendirilen iki (2) hakem, her iki hakemin de tayin edildiği tarihten itibaren otuz (30) gün içinde üçüncü hakemi belirleyecektir. İlk iki (2) atanmış hakem bu süre içinde üçüncü bir hakemi tayin edemezse, taraflardan herhangi birinin talebi üzerine üçüncü hakem İstanbul Tahkim Merkezi tarafından atanacaktır. Üçüncü hakem, tahkim heyetinin başkanlığı görevini yapacaktır.

MADDE 24 – ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

24.1. Mücbir Sebep: Taraflar'dan birisi, işbu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini mücbir sebepler nedeniyle tamamen veya kısmen yerine getiremediği takdirde bundan dolayı sorumlu tutulmayacaktır.

İşbu Sözleşme çerçevesinde “mücbir sebepler”, yangın, su baskını, deprem, ayaklanma, iç karışıklıklar, savaş, ambargo ve terörizm de dahil olmak üzere bu Sözleşme'den doğan yükümlülüklerin ifasını olanaksız hale getiren kaza, öngörülemez sağlık sorunları ve ölüm gibi ilgili tarafın makul kontrolü dışında olan herhangi bir olay anlamına gelir.

Bir mücbir sebep olayının gerçekleşmesi halinde, bu mücbir sebepten etkilenen Taraf, hem bu olayı, beklenen süresini hem de olası etkilerini derhal karşı tarafa bildirmekle yükümlüdür. Yükümlülüğünü mücbir sebepten dolayı yerine getiremeyen Taraf, bu olayın etkilerini hafifletmek ve azaltmak için her türlü çabayı göstermekle mükelleftir.

24.2. Sözleşme'nin Bütünlüğü: Bu Sözleşme, ekleri, tablo ve listeleri ile birlikte, Taraflar arasındaki anlaşma ve mutabakatın tamamını teşkil etmekte olup, Taraflar arasında yazılı veya sözlü daha önce yapılmış olabilecek tüm anlaşmaların yerine geçerli olur.

24.3. Kanunların Değişmesi ve Yürürlükten Kaldırılması: İşbu Sözleşme çerçevesinde ilgili kanun hükümlerine yapılan tüm atıflar, söz konusu kanunun değişmesi veya yürürlükten kaldırılması halinde değişen veya yerine gelen hükümlere yapılmış sayılacaktır.

24.4. Bölünebilirlik: İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmının geçersiz veya icra edilemez addedilmesi halinde, bu durum, bu Sözleşme'nin diğer hükümlerini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak Taraflar, iyi niyetli müzakereler yoluyla, bu Sözleşme'nin geçersiz veya icra edilemez addedilen kısmı yerine yeni bir hüküm tesis etmek için çaba sarf edeceklerdir. Taraflar'ın, yeni bir hüküm üzerinde anlaşmaya varamaması halinde, bu Sözleşme'nin geri kalan kısmının geçerliliği bu durumdan etkilenmeyecektir.

24.5. Geçerliliğini Sürdürme: İşbu Sözleşme Taraflar'dan biri tarafından feshedilmiş olsa dahi, işbu Sözleşme uyarınca fesihden önce Taraflar'ca kazanılmış haklar ve Taraflar'ın doğmuş yükümlülükleri etkilenmeyecektir.

24.6. Haklardan Feragat: Taraflar'dan herhangi birinin işbu Sözleşme kapsamındaki hak, salahiyet veya imtiyazını kullanmaması veya kullanmakta gecikmesi, söz konusu hak, salahiyet veya imtiyazdan feragat teşkil etmeyeceği gibi, bunların bir kere veya kısmi kullanılmış olması gelecekte ve tekrar kullanılmasını veya başka bir hak, salahiyet veya imtiyazın

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

**Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ**

kullanılmasını engellemez. Bu Sözleşme'nin bir hüküm, şart veya koşulundan feragat edilmesi söz konusu hüküm, şart veya koşuldan sürekli feragat teşkil etmeyecek ve bu şekilde yorumlanmayacaktır.

24.7. Bildirimler ve Tebligat Adresleri: Taraflar'ın tebligat adresleri işbu Sözleşme'de yer alan adresleridir. Taraflar, adres değişikliklerini yazılı olarak bildirmediği sürece, ilgili dokümanlarda belirtilen adreslere yapılacak tebligatlar ve bildirimler, usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir. Bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talimatlar, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler ve diğer iletişimler aksi Sözleşme'de belirtilmemişse yazılı olacaktır. TTK madde 18/III uyarınca noter vasıtasıyla veya kayıtlı, iadeli taahhütlü posta, kayıtlı ve onaylı dijital imza içeren e-posta yoluyla gönderilmesi gereken, karşı taraf için bir temerrüt olayı oluşturulması veya bu Sözleşme'nin feshi veya bu Sözleşme'nin yürürlükten kaldırılması amacı ile teslim edilen bildirimler hariç olmak üzere, bu Sözleşme tahtındaki tüm bildirimler, talepler, istekler, onaylar, muvafakatler veya sair iletişimler, kayıtlı veya iadeli taahhütlü posta yoluyla, posta ücreti peşin ödenmiş olarak, ilgili alıcıya hitaben, tebligat adreslerine gönderildiği takdirde ilgili alıcıya usulüne uygun şekilde teslim edilmiş addedilecektir.

MADDE 25 – YÜRÜRLÜK

Toplam 17 sayfa, 25 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile/...../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

EKLER :

EK-1: Aynı Devir İşlemi Kabul Beyanı

EK-2: Gayrimenkul Yatırım Fonu Yatırım Riski Kabul Beyanı

YATIRIMCI- AD SOYAD / ÜNVAN: (Varsa KAŞE) ve İMZA:	ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU adına Kurucu sıfatıyla hareket eden ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
--	--

EK-1

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

AYNI DEVİR İŞLEMİ KABUL BEYANI

Yatırımcısı olduğum veya olacağım “ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”nun katılma payı satışının, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline 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 iadesinin, yatırımcıların paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceğinden haberdar olduğumu, söz konusu işleme onay verdiğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

YATIRIMCI - AD SOYAD / ÜNVAN:

(Varsa KAŞE) ve İMZA


EK-2

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU YATIRIM RİSKİ KABUL BEYANI

III-52.3. sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca; Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'nin Kurucusu ve Yöneticisi olduğu "ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. TZHEMSAN ÖZEL GAYRİMENKUL YATIRIM FONU"na ilişkin olarak Fon İhraç Sözleşmesi'nin "Madde 6 – Fon'un Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar" bölümünde belirtilen ve aşağıda da yer verilen risk tanımlamalarını Fon'un nitelikli yatırımcısı ve katılma payı sahibi olarak okuduğumu, anladığımı ve kabul ettiğimi beyan ederim.

Fon'un Taşıdığı Riskler

Piyasa Riski: Portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır. Bunlardan en önemlisi Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin değerlerinde veya kira getirilerinde ortaya çıkabilecek düşüş riskidir.

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.

Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

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

Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Kaldıraç Yaratan 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.

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. Sadece belli bir proje kapsamındaki gayrimenkullere yatırım yapılması halinde, Fon'un yatırımları yoğunlaşma riski içerebilir.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Operasyonel Risk: Operasyonel süreçlerdeki aksamalar nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Yasal Risk: Yasalarda ve mevzuatta meydana gelen değişiklikler nedeniyle veya Fon portföyüne alınan gayrimenkullerin; mevcut yapı, çalışma, kullanım izni ruhsatlarının kurucunun/fonun kontrolü dışındaki nedenlerle sonradan iptal edilmesi halinde Fon'un zarara uğraması olasılığıdır. Kurucu, Portföy Saklayıcısı ve/veya Fon; bu riskin doğuracağı tüm olumsuz sonuçlar için muhataplarına rücu etme hakkına haizdir.

Değerleme Riski: Yatırım yapılan varlıkların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilememesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Anapara Riski: 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.

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 



Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Tzhemsan Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Fon'un maruz kalabileceği risklerin ölçümünde kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Saygılarımla,

YATIRIMCI - AD SOYAD / ÜNVAN:

(Varsa KAŞE) ve İMZA:

ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

YATIRIMCI'nın ADI/SOYADI/ÜNVANI

.....
.....

.....

..... 