

**ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN KURUCUSU OLDUĞU
ZİRAAT PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EMLAK KONUT GELİR PAYLAŞIMI
BİRİNCİ KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KATILMA PAYLARINA
İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) **13.02.2025** tarih ve **8/312** 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.

Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. EMLAK KONUT Gelir Paylaşımı Birinci Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 10.02.2026 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
Ünvanı:	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği ve Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 23/02/2015 No: PYŞ/PY9-YD.6/1296
Adresi:	Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44B İç Kapı No:13 34760 Ümraniye / İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 02/10/2014 No: 29/991
Adresi:	Finanskent Mah. Finans Cad. 44/A 34760 Ümraniye / İSTANBUL

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: 19/02/2025 Tescile İlişkin TTSG: 24/02/2025 tarih ve 11278 sayılı
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 26/12/2024 tarih ve 2024-81/167 sayılı kararı.

Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını Kurucu Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.
Fon'un süresi	Süresizdir
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Vedat ÇELİKBİLEK Ekim 2016-Haziran 2021 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı Bölüm Başkanı olarak görev almış olup, Haziran 2021 tarihinden itibaren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje ve Gayrimenkul Yönetimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. 2. Genel Müdür Ahmet BULUT 2013-2017 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı – Müfettiş Yardımcısı, 2017-2022 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı – Müfettiş, 2022- 2023 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı – Yönetmen, 2023 - 2024 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı – Müdür, 2024 - 2026 .C. Ziraat Bankası A.Ş. Hazine Operasyonları Bölüm Başkanlığı – Bölüm Başkanı 2026 – Halen Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. – Genel Müdür 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Emre GÖZÜAÇIK 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 tarihinden itibaren Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yetkili Uzman olarak görev yapmaktadır. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırımını veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, fon gelir gider farkının katılma payı sahiplerine aktarılmasına, fon katılma paylarının değerlerinin yatırımcılara bildirimine, katılma paylarının alım satımına, varsa pay gruplarının hak ve yükümlülüklerine, portföyün değerlemesine, giriş ve çıkış komisyonuna, kar dağıtımına, fona katılma ve fondan ayrılma şartlarına, fon toplam gider oranına ve yönetim ücretine, birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden katılma payı alım satımı yapılmasının mümkün olması halinde söz konusu fiyatın hesaplanmasına ve uygulanmasına, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup, katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmi internet sitesinde yayımlanır.

Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

Kurul tarafından onaylanmasını müteakip işbu ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren 10/02/2026 tarihi ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, izleyen ilk iş gününde nominal değer (birim pay değeri) olan 1.000 TL (Bin Türk Lirası) üzerinden yerine getirilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı **alım** talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarının son iş günlerini takip eden 9. (dokuzuncu) iş günlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden ilk iş günü Fon'un KAP sayfasında ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.ziraatportfoy.com.tr adresinde ilan edilerek yatırımcılara bildirilecektir.

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak altışar aylık dönemlerin ilk 3 ayında (Ocak-Şubat-Mart ve Temmuz-Ağustos-Eylül) iş günlerinde verilen Fon katılma payı **iade** talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat Haziran ve Aralık aylarının son iş günlerini takip eden 9. (dokuzuncu) iş günlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden ilk iş günü Fon'un KAP sayfasında ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.ziraatportfoy.com.tr adresinde ilan edilerek yatırımcılara bildirilecektir.

Bunun dışında, mevzuattaki değerlendirme esaslarına uyulmak suretiyle günlük olarak referans/gösterge niteliğinde birim pay değeri hesaplanır ve açıklanır.

Ayrıca, Yatırım Komitesinin karar alması durumunda belirli bir tarih aralığında ya da herhangi bir tarihte, Yatırım Komitesinin kararında belirlenecek tarihte hesaplanacak ve ilan edilecek fiyat üzerinden fona yeni giriş ve fondan çıkış kabul edilecektir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden fona veya fondan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 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. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden 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 veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.

Fon katılma paylarının satışının ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine yönelik işlemler, Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve Fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

Fon'un denetimini yapacak kuruluşa ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

7. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.ziraatportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde ve Fon'un/Kurucu'nun KAP sayfasına atıf yapmak yoluyla yer verilen bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, güncel olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı	
Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilileri	
Mehmet ÖZDEMİR	Kenan TURAN
Müdür	Genel Müdür Yardımcısı