

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 18.02.2021 tarih ve 9/260 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. Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.03.2021 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
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: 01/03/2021 Tescile İlişkin TTSG: 04/03/2021 tarih ve 10280 sayılı
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 16/02/2021 tarih ve 2021-05/14 sayılı kararı.
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık	Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı Kurucu Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. ve T.C. Ziraat Bankası A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
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 inançlı 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 artırımı 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 saklanması, 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, performans ücretinin fondan veya katılma payı sahiplerinden tahsiline ve 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 yatırımlarının katılım finans ilkelerine uygunluğuna ilişkin Danışma Kurulu'nun görüşü alınacak olup, Danışma Kurulu'nun kimlerden oluştuğu ve çalışma prensiplerine ilişkin bilgilere ihraç belgesinin ekinde yer verilmiştir.

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

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 www.ziraatportfoy.com.tr 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.

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

ıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Kurulca uygun görülmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Aynı Olarak Gerçekleştirilip Gerekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Fon ihraç sözleşmesinde belirtilen hususlar çerçevesinde, katılma payı ihracı ve Fon'a iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

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 Edilebileceęi 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

EK-1 DANIşMA KURULU

Fon'un yatırım yapacağı tüm finansal araçların katılım finans ilkelerine uygunluğu ve icazeti için oluşturulan kurul aşağıdaki gibidir:

Mehmet ODABAşI

1975 Sivas doğumlu olan Mehmet Odabaşı, 1998 yılında Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakóltesi'nden mezun oldu. Aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'nden İslam Hukuku Bilim dalında 2005 yılında yüksek lisans derecesi aldı. řu anda aynı üniversitede İslam Hukuku alanında Doktora tez çalışmalarını devam ettirmekte, ayrıca farklı faizsiz finans kurumlarında da Danışmanlık hizmeti vermektedir

Odabaşı, BDDK'nın Destekleyen Kurum, TKBB'nin Proje Sponsoru ve İstanbul Zaim Üniversitesi'nin Tercüme Kurumu olarak yer aldığı AAOIFI tarafından yayımlanan "el-Meâyîrü's-şer'iyye" adlı eserin "Faizsiz Finans Standartları" adıyla Türkçe'ye kazandırılmasını sağlayan projeye eserin yarısını tercüme ederek katkı sağladı.

Üç çocuk babası olan Odabaşı, faizsiz bankacılık ve sigortacılık alanındaki bilimsel ve uygulamalı çalışmalarına devam etmektedir.

Prof. Dr. Süleyman KAYA

Kartal Anadolu İmam Hatip Lisesi (1993) ve Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakóltesi'nden (1998) mezun oldu. M. Ü. İslam Hukuku Anabilim Dalında yüksek lisans (2000) ve doktora (2007), aynı üniversitenin İktisat Tarihi Anabilim Dalında yüksek lisans (2003) yaptı. İstanbul Üniversitesi İlahiyat Fakóltesi İslam Hukuku Anabilim Dalında öğretim üyesidir. Arapça ve Almanca bilen Kaya, evli ve üç çocuk babasıdır.

Prof. Dr. Necmettin KIZILKAYA

Necmettin Kızılkaya, Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesinden 2001'de mezun olduktan sonra aynı üniversitede İslam Hukuku Anabilim Dalında yüksek lisans derecesi aldı. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde İslam hukuku alanında hazırladığı teziyle 2011'de doktorasını tamamladı. Kızılkaya'nın çalışmaları daha çok İslam hukuku ve ekonomisi alanlarında yoğunlaşmaktadır. Özellikle İslam hukuk tarihi, modernleşme ve fıkıh, 19. Yüzyıl iktisadi ve hukuki dönüşümler, İslam hukuk literatürü, İslam ekonomisi ve güncel fikhî problemler ilgilendiği konular arasındadır. İslam hukuku alanında çeşitli dillerde yayımlanmış birçok çalışması bulunan Kızılkaya, halen İstanbul Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku Anabilim Dalında öğretim üyesi olarak çalışmaktadır.

İcazet Listesi Oluşturma Kriterleri

Fon portföyüne alınacak varlık ve yapılacak işlemlerin Katılım Bankacılık prensiplerine uygunluğu Ziraat Portföy Danışma Kurulu'ndan alınacak görüş ile teyit edilir, uygun olması durumunda söz konusu enstrümanlarda yatırım yapılır.

Ziraat Portföy Danışma Kurulu söz konusu enstrümanlarda icazet onayı için görüş verirken enstrümanları ve/veya enstrümanların dayanak varlıklarını aşağıdaki kriterlere göre değerlendirir:

Faaliyet Alanına Göre İncelemede Baz Alınan Kriterler

- Faize dayalı finans, ticaret, hizmet, aracılık (bankacılık, sigorta, finansal kiralama, faktoring ve diğer faize dayalı faaliyet alanlarını kapsar),
- Alkollü içki üretim ve ticareti,
- Tıbbi gayeler dışında uyuşturucu maddelerin üretim ve ticareti,
- Kumar ve kumar hükmündeki faaliyetler (kumar, şans oyunu vb.),
- Domuz ve mamullerinin üretim ve ticareti,
- Ahlaka ve İslami değerlere aykırı yayıncılık (basın, yayın, reklam vb.),
- İslami değerlerle bağdaşmayan eğlence, otelcilik vb. faaliyetler,
- Çevreye ve canlılara büyük zararı olan faaliyetler,
- Sağlığa zararlı tütün ürünlerinin üretim ve ticareti,
- İnsan fitratını değiştirmeye yönelik biyolojik/genetik faaliyetler,
- Altın, gümüş ve paralar arasında yapılan vadeli işlemler.