FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta Merkez Mahallesi Akar Caddesi İTower Bomonti No:3 D:90 Şişli İstanbul adresinde faaliyet gösteren FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon”**) ile diğer…….. adresinde ikamet eden / faaliyet gösteren **……**TC Kimlik ya da Pasaport Numaralı/ Sicil Numaralı **……** (“**Müşteri”**) arasında gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma paylarının alım satımına ilişkin işbu Fon İhraç Sözleşmesi (“**Sözleşme**”) imzalanmıştır.

1. SÖZLEŞMENİN DÜZENLENME TARİHİ VE SÖZLEŞME NUMARASI

Sözleşme Tarihi	…/…/202..
Sözleşme No	
Fon Unvanı	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

2. SÖZLEŞMEDE KULLANILACAK TANIMLAR VE KISALTMALAR

İşbu sözleşmede geçen;

Kanun	: 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nu,
Kurul	: Sermaye Piyasası Kurulu’nu
Şirket/FT Portföy	: FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’yi,
Portföy Saklayıcısı	: Kanunun 56’ncı maddesi kapsamında portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu,
Fon	: FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nu
Katılma Payı	: Yatırımcının sahip olduğu hakları taşıyan ve fona katılımını gösteren, kayden izlenen sermaye piyasası aracını,
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu’nu,
Borsa	: Borsa İstanbul A. Ş.’yi,
Takasbank	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.’yi

ifade eder.

3. SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu sözleşme Şirket’in kurucusu olduğu fonların katılma paylarının Müşteri tarafından alınıp satılması ile ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

4. FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon'un yatırım stratejisi, gayrimenkul projelerine iştirak edilmesi ve/veya bu projelerin gerçekleştirilmesi, tamamlanması sonucu değer artış kazancı, satım kârı ve/veya kira geliri elde etmek amacıyla bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapacaktır.

Fon portföyü yalnızca üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşabilir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebilir.

Portföyde bulunan nakit, yalnızca ünvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilir.

Kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini fon portföyüne dahil edebilirler, üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabilirler.

Tâbi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fon kullanıcısı olduğu kira sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılır.

Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Bu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Hedefine ulaşmak için Fon; içtüzük ve ihraç belgesinde belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları satın alabilir, bu amaca uygun gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, müteahhitler, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.

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.

5. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI VE RİSKLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin Kurul düzenleme ve tebliğlerinde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler; Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

1) Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalınabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir. Fon varlıklarının likit olmaması nedeniyle makul bir sürede piyasa değerinden nakde çevrilme zorluğu, özellikle gayrimenkul yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

2) Finansman Riski: Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

3) Yasal Riskler: Fon'a alınan gayrimenkul projeleri ile diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve gayrimenkul mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

4) Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

5) Yoğunlaşma Riski: Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

6) Karşı Taraf Riski: Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

7) Piyasa Riski: Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

i. Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.
ii. Kur Riski: Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.
iii. Fiyat Riski: Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişmelerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

8) Kaldıraç Riski: Vadeli alım/satım yapmak suretiyle de fonun kaldıraç kullanması mümkündür. Olumsuz piyasa koşullarında, varlık fiyatlarının önemli ölçüde değer kaybetmesi sonucunda fonun kullandığı kaldıracın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıracın etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıracın, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansıma riski vardır.

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

10) Operasyonel Risk: Operasyonel risk, fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder.

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

6. FONUN PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun Portföyü, söz konusu İçtüzüğünde ve Kurul'un kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin düzenleme ve tebliğlerinde belirtilen ilkeler ile ilgili Tebliğ'de yer verilen düzenleme ve esaslar çerçevesinde yönetilir.

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde, Fonun İç Tüzüğünde ve İhraç Belgesinde detaylarına yer verilen Saklamacı Kuruluşta saklanır.

7. FON YÖNETİM ÜCRETİ VE FONUN MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dâhil tüm giderler fon malvarlığından karşılanır. Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %30'dur.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,004658'i [yıllık yaklaşık % 1,7 (yüzdebirvirgülyedi)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirlenen paylaşım esaslarına göre kurucuya ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Portföy yönetim ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:
1. Fon Katılma paylarına ilişkin her tür masraf ve harcamalar,

2. Portföyün yönetimi ve işletmesi ile ilgili her türlü masraf ve harcamalar
a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,

c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim, harç ve komisyonlar,
f) Finansman giderleri, teminat mektubu komisyonları, masraf ve kur farkları,
g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşmese dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),

ğ) Fonun yönetimine, işletimine dair tüm danışmanlık, avukatlık hizmet ve ücretleri ile vergi resim ve harçlar,
h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç, vergi ve noter ücretleri,
i) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
k) Portföydeki gayrimenkuller ile ilgili her türlü bakım, onarım, tadilat ve yenileme giderleri,
l) Portföydeki gayrimenkullerin her türlü aidat, bina ortak gideri, temel hizmet giderleri ve sair giderler,
m) İşletmeci firmalara ödenen hizmet bedelleri,
n) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
o) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
ö) KAP giderleri,
p) Projelerle ilgili her türlü hakkediş bedelleri, sigorta primleri, tapu ve döner sermaye harçları ile diğer vergi resim ve harçlar,
r) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,
a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

8. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Fon Yatırım Komitesi kararı ile kâr dağıtımı yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım Komitesi tarafından belirlenir. Kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

9. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİMİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Fon katılma payları A Grubu ve B Grubu olarak iki gruba ayrılmıştır.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle USD üzerinden de gerçekleştirilebilir. Bu durumda, katılma payı fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve USD cinsinden açıklanır.

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü Şirketin internet adresinde açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Sözleşmesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı satım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtımı kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

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

10. FON KATILMA FONDAN AYRILMA KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

10.1. Genel Esaslar:

1. Fon'un katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir.

2. Katılma payı satın alınmasında veya fona iadesinde, Kurucunun bu ihraç belgesinin "Katılma Paylarının Pazarlama ve Dağıtımını Gerçekleştirecek Kurucu ve Varsa Portföy Yönetim Şirketleri ile Katılma Paylarının Alım Satımına Aracılık Yapacak Yatırım Kuruluşlarının Ticaret Unvanı" bölümünde ilan ettiği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım satım talimatı verilir.

3. Kurucunun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir ve işlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

4. Katılma paylarının itibari değeri yoktur ve fon tutarını temsil eden katılma payları kaydi olarak MKK nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılamaz ve fiziki olarak teslim edilemez. 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.

5. 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 ve Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

6. Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Kurucu, fonun katılma paylarını kendi portföyüne dâhil edebilir.

7. A Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki Amerikan Doları (USD) döviz alış kuru esas alınır.B grubu payların birim pay değeri, A grubu paylar için hesaplanmış birim pay değerinin yukarıda bahsedilen kura bölünmesi ile bulunur.

8. Fon satış başlangıç tarihinde bir adet A Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) 1 TL, B Grubu payın nominal fiyatı (birim pay değeri) ise 1 TL karşılığı yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanan USD karşılığıdır.

10.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya Tebliğin 18/A maddesi kapsamında iştirak edilen gayrimenkul projelerinin ya da bu projelere dayalı hakların tapu sicilinde fon adına tescil ettirilmesi ya da bunlara ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla ayni olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payları alımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Sözleşmesinde içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere her ayın son günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden hesaplama tarihini takip eden 5 iş günü içerisinde yerine getirilir.

Alım talimatının verilmesi sırasında, talep edilen katılma payı bedeli kurucu tarafından tahsil edilir. Alım talimatları sadece tutar olarak verilebilir.

Alım talimatının karşılığında tahsil edilen tutar işlem gerçekleştirilinceye kadar Kurucu'nun talimatı doğrultusunda bireysel saklama hizmeti veren kuruluş bünyesinde açılan saklama hesaplarında tutulur. Yatırımcının tercihi doğrultusunda, para piyasası fonunda veya ters repo yapılarak nemalandırılır. Yatırımcı adına herhangi bir nemalandırma olduğu takdirde nemalandırılan tutar katılma payı alımına dâhil edilmez.

Katılma payı ihracının ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 16. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona devredilecek gayrimenkuller ile Tebliğ'in 18/A maddesinde yer verilen gayrimenkul projeleri ile sözleşme ve hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla 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 fona devredilemez.

Fona katılımın ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda alım talepleri her ayın ilk 3 iş günü içerisinde alınabilir. Katılma payı satışı karşılığında Fon portföyüne dâhil edilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne Fon adına tescili ya da Tebliğ'in 18/A maddesinde yer verilen gayrimenkul projeleri ile sözleşme ve hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri talimat verilen ayın içerisinde 10 iş günü içerisinde tamamlanır ve katılma payı alım talimatları önceki ayın son günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden gerçekleştirilir. İlk 3 iş günü dışında iletilen ayni katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

Fon katılma paylarının ihracının ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

10.3. İade Talimatları:

Yatırımcılar katılma payı satın aldığı tarihten itibaren 2 yıl süresince katılma paylarını fona iade edemezler. Ancak, katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 2 yıllık süre içinde Fon'a iade edilmek istenmesi halinde, iade edilen katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu ödenerek katılma paylarının Fon'a iade edilmesi mümkündür. Bu durumda tahsil edilen çıkış komisyonu Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve diğer yatırımcılar tarafından 2 yıllık süre sonunda iade edilen katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir. Öte yandan, Yatırım Komitesinin kararı üzerine alınacak Kurucu'nun onayı ile, yatırımcıların katılma paylarını fona iade etme sebebini dikkate alarak, olağanüstü bir durumun ve ciddi bir gerekçenin varlığı halinde tüm yatırımcıların eşit koşullar altında olmasını temin edecek şekilde Kurucu çıkış komisyonu tahsil etmeme yetkisini kullanabilecektir.

1 Ocak-1 Mart tarihleri arasında iletilen katılma payı satım talimatları 30 Haziran tarihinde hesaplanan katılma payı fiyatı üzerinden 1 Eylül tarihine kadar gerçekleştirilerek ilgili bedel yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.

1 Temmuz-1 Eylül tarihleri arasında iletilen katılma payı satım talimatları 31 Aralık tarihinde hesaplanan katılma payı fiyatı üzerinden izleyen yılın 1 Mart tarihine kadar gerçekleştirilerek ilgili bedel yatırımcıların hesaplarına yatırılacaktır.

Talep toplama tarihleri dışındaki tarihlerde iletilen talepler bir sonraki talep toplama döneminde işleme alınacaktır.

Bu çerçevede iade talimatları için talep toplama dönemleri, pay fiyatı hesaplama dönemleri ve iade talimatı gerçekleştirilme tarihleri aşağıdaki gibidir:

İade Dönemi	Talep Toplama	Esas Teşkil Eden Fiyat	Talimat Gerçekleştirme*
1. Dönem	1 Ocak - 1 Mart	Haziran Son Günü Açıklanan Fiyat	1 Eylül'e Kadar
2. Dönem	1 Temmuz - 1 Eylül	Aralık Son Günü Açıklanan Fiyat	1 Mart'a Kadar

* Tatil gününe denk gelmesi halinde izleyen ilk iş günü iade gerçekleşir.

Katılma payını iade etmek isteyen yatırımcı, talep toplama dönemleri içerisinde yöneticiye yazılı olarak talimat vermek zorundadır. Kurucu, fon katılma paylarının fona iade edilmesinde gerekli likiditenin sağlanmasından sorumludur. Yukarıda yer verilen hükümlere bağlı olmadan Tebliğ ve İçtüzük hükümleri çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

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 fondan çıkış kabul edilecektir.

Katılma payının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerleme raporlarının hazırlanmasına ilişkin olarak yukarıdaki tabloda yer verilen takvime uyulur. Katılma paylarının Fon'a iadesi karşılığında Fon portföyünden çıkarılan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların Fon mülkiyetinden çıkarılması/ bunların satışına ilişkin sözleşmelerin devri işlemleri müşteri taleplerinin gerçekleştirilmesi öngörülen tarihe kadar tamamlanır.

Katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in 16. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ile Tebliğ'in 18/A maddesinde yer verilen gayrimenkul projeleri ile sözleşme ve hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerleme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerleme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa fonun mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından da teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin fon süresi ve takip eden 5 yıl boyunca kurucu nezdinde muhafaza edilmesi zorunludur.

10.4. Alım Satım Talebi İptal Esasları:

Alım satım talimatı iletme dönemlerinde yatırımcılar tarafından iletilen alım ve satım talimatları, ilgili döneminin son iş günü saat 12.00'a kadar iptal edilebilir. Söz konusu alım satım dönemlerinin son iş günü saat 12.00'dan sonra iletilen talimatlarda iptal yapılamaz.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir. B Pay Gurubu payları için Amerikan Doları (USD), A Pay Grubu payları için Türk Lirası (TL) cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

10.5. Nitelikli Yatırımcılar Arasında Devir:

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Fon'da katılma payı sahibi bir yatırımcının ("Devreden Katılma Payı Sahibi") Fon'da katılma payı sahibi olmayan bir yatırımcıya Fon'daki katılma paylarını kısmen veya tamamen devredebilmesi için öncelikle Devreden Katılma Payı Sahibi, devir konusu katılma payları, alıcı ve devir koşulları konusunda Yatırım Komitesi'ne devir öncesinde yazılı bildirimde bulunacaktır. Kurucu'nun katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devrini onaylaması için her bir devir bazında Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şarttır. Fon katılma payları satılacak yatırımcılar veya herhangi bir tarihte Fon katılma paylarını devir veya intikal yoluyla iktisap edecek kişilerin Kurucu ile bir sözleşme imzalayarak Yatırımcı Sözleşmesine taraf olmaları zorunludur. Fon katılma payının, ilgili yatırımcının kendi isteğiyle üçüncü bir kişiye satışı, bağışlanması veya devri için Yatırım Komitesi Toplantısı Kararı ön şarttır. Katılma paylarını üçüncü bir kişiye devretmek isteyen bir katılma payı sahibinin bu isteğinin Yatırım Komitesi toplantısında uygun bulunmaması durumunda, söz konusu katılma payı sahibinin isteği üzerine sahibi olduğu katılma payları, Yatırım Komitesi toplantısı kararı ile Fona iade edilebilir. Böyle bir durumun oluşması hali dışında yatırımcılar katılma paylarını üstteki hüküm çerçevesinde katılma paylarının Fona iade edilip pay sahiplerine Fon portföyünden pay bedelinin ödenebilmesi için Fon portföyünde yeterli nakdin olması gerekir ve katılma payının Fona iadesine dair işbu ihraç belgesinde yer alan hükümler uygulanır. Bu maddeye aykırı yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Bu hususların yanı sıra, nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla sahip oldukları katılma paylarını diğer (üçüncü kişi) nitelikli yatırımcılara Kurucu ve dağıtım kuruluşları aracılığıyla satabilirler. Belirtilen surette satış yapmak isteyen yatırımcılar, yatırım komitesinin satışı uygun bulmasına ilişkin talebini yazılı olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirimin kendisine ulaşmasından itibaren 10 işgünü içerisinde kararını ilgili yatırımcılara bildirir.

Yatırım komitesinin söz konusu satışı uygun bulmaması halinde sahip oldukları katılma paylarını elden çıkarmak isteyen yatırımcılar fona iade etmek yoluyla fondan çıkabilirler. Bu durum ile fon katılma paylarını elde ettikten sonra ilk 3 yıl içinde karşılaşılırsa, iade edilen katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış Komisyonu uygulanmasında işbu Sözleşmenin 10.3 maddesindeki hükümler uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.

10.6. Tasfiye Dönemine Dair Özel Hükümler:

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

11. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Performans ücreti Fondan tahsil edilmeyecektir. Performans ücreti yatırımcıdan tahsil edilecektir.

12. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

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

13. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİM ESAS VE USULLERİ

Hesaplanan hem Türk Lirası (TL) hem de Amerikan Doları (USD) cinsinden birim pay değeri Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.ftportfoy.com adresinden yayınlanarak yatırımcıların bilgi edinmesi sağlanır.

14. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez. Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

15. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN YATIRIMCILARA DUYURULMASINA İLİŞKİN ESASLAR ve TEBLİGAT

İşbu sözleşme şartları ancak tarafların karşılıklı mutabakatı sonucu yapılacak yazılı bir sözleşme ile değiştirilebilir.

Taraflar işbu Sözleşme'de belirtilen adreslerinin tebligat adresi olduğunu kabul ve beyan ederler. Müşteri adresinde meydana gelebilecek değişiklikleri karşı Şirkete değişiklikten itibaren 3 (üç) gün içinde yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslere yapılan tebligatların geçerli olacağı hususunda mutabıklardır. İşbu Sözleşme kapsamında yapılacak bütün ihbarlar, onaylar, talepler ile diğer tür yazışmalar ve bildirimler Taraflar'ın işbu Sözleşme'de belirtilen adreslerine yazılı olarak iadeli taahhütlü posta marifeti ve/veya noter vasıtası ile yapılacak ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu anlamında tebligat yerine geçecektir.

16. MÜCBİR SEBEP

Şirket'in çalışma imkânlarını kısmen veya tamamen, geçici veya daimi olarak durduracak şekilde ve derecede meydana gelen, taraflarca objektif olarak öngörülemeyecek olan deprem, sel, savaş, iç savaş, afet, yangın, grev ve lokavt, internet kesintisi vb. haller ile Resmi Kurumlar tarafından alınmış kararlar, yasal düzenlemeler nedeniyle Sözleşme'nin ifası ertelenebilir. Bu erteleme, erteleme nedeniyle Taraflar birbirlerinden herhangi bir talepte bulunamazlar ve mücbir sebep dolayısıyla Müşteri Şirket'ten herhangi bir zararının tazminini isteyemez.

17. DİĞER HÜKÜMLER

Sözleşmede Kanun ve Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri bulunması durumunda uygulanmaz. Bu Sözleşmede açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlememiş hususlarda Fon'a ilişkin İçtüzük ve İhraç Belgesi hükümleri, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3), Portföy Yönetim Şirketleri Ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği (III-55.1), , Saklama Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğleri ve düzenlemeleri hükümleri uygulanacaktır. Sözleşme'nin ekleri, Sözleşme'nin ayrılmaz parçalarıdır. İşbu sözleşme imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

Ayrıca Müşteri Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Cumhuriyet'inde uygulanan diğer tüm vergi mevzuatı ile tabii olması durumunda Yabancı Hesaplar Vergi Uyum Kanunu'na (FATCA) aykırı herhangi bir işlemde bulunmamayı kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

MÜŞTERİ, DÜZENLEYİCİ ŞİRKET'İN SÖZLEŞME'NİN YUKARIDAKİ HÜKÜMLERİNİN TAMAMI HAKKINDA KENDİSİNİ AÇIKÇA BİLGİLENDİRDİĞİNİ, BUNLARIN İÇERİĞİNİ ÖĞRENME İMKANI SAĞLADIĞINI, BÖYLECE SÖZLEŞMENİN TÜM HÜKÜMLERİNİ ANLAYARAK SERBEST İRADESİ İLE KABUL ETTİĞİNİ BEYAN ETMİŞTİR.

İŞBU SÖZLEŞME, TARAFLARCA MÜZAKERE EDİLİP, TÜM HÜKÜM VE KOŞULLARINDA MUTABIK KALINDIKTAN SONRA MÜŞTERİNİN ŞİRKET'E İLETTİĞİ ONAY İLE AKDEDİLMİŞTİR.

ŞİRKET	**MÜŞTERİ**
FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	**Adı Soyadı:** **Adres:** **Tarih:** **İmza:**