

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. LUMINOUS KATILIM PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 15.05.2026 tarih ve 31/920 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.

FT Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Luminous Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- 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:	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 31.03.2023 No: GGSPYŞ/PY.10/420
Adresi:	Merkez Mah. Akar Cad. I Towers Bomonti No:3 İç Kapı No:90 Şişli/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:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 11.11.2022 No: 67/1632
Adresi:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul



2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi: TTSG Tarih ve Sayısı:
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 20.11.2025 tarihli ve 2025/63 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	Kurucu: FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Serkan TOPAKTAŞ (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi) 1981 doğumlu Serkan TOPAKTAŞ, Marmara Üniversitesi İşletme bölümü mezunudur. Yüksek Lisans'ını New York Albany Devlet Üniversitesi'nde Ekonomi bölümünde tamamlamıştır. 2005 yılından 2010 yılına kadar özel bankaların kurumsal ve ticari kredi tahsis departmanlarında çalışmış, 2014-2018 yılları arası New York'ta kurduğu inşaat sektöründe faaliyet gösteren Cafe Lark LLC firmasında proje finansmanı ve projelendirme çalışmaları yürütmüş, 2019 yılından itibaren de Property Turkey Gayrimenkul İnşaat Tic. LTD. ŞTİ.'de Portföy ve Proje Geliştirme Müdürü olarak yaklaşık 36.000 m² konut geliştirme projelerini yürütmüş olup, görevine devam etmektedir. Aynı zamanda 2021 yılından itibaren gayrimenkul yatırım fonu yatırım komitesi üyesi görevini de üstlenmektedir. 2. Hakan SÖNMEZ Genel Müdür 1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü ile Fen Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümlerinden çift ana dal mezunudur. Mesleki hayatına 1997 yılında İktisat Bankası T.A.Ş. Teftiş Kurulunda başlamış, daha sonra 2000-2002 yıllarında Alternatif Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de İç Denetim ve Uyum Bölümünde Müdür Yardımcılığı ve 2004-2006 yılları arasında Raymond James Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de İç Denetim ve Uyum Bölümü Müdürlüğü görevlerini yerine getirmiştir. 2006-2012 yılları arasında yine



	Raymond James Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Operasyon ve Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmüştür.2012-2015 yılları arasında, uluslararası vergi planlaması, kurumsal finansman ve yatırım yönetimi alanlarında danışman olarak faaliyet göstermiş, 2015-2017 yıllarında Troya Capital Portföy Yönetimi A.Ş.'de kurucu Genel Müdürlük görevini üstlenmiştir. Sermaye piyasaları, finansal yapılandırma, uluslararası ticaret ve vergi yönetimi alanlarında faaliyet gösteren Grena Consultancy'nin kurucu ortağı olan Hakan SÖNMEZ 2021 yılında Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Operasyon-Finans Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışma hayatını sürdürmüştür. Haziran 2024 tarihinden itibaren FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almaktadır. 3. Serdar SAMANCI (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı) 1988 doğumlu Serdar SAMANCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisansını İstanbul Kültür Üniversitesi'nde tamamlamıştır. Değerleme Sektöründe; Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş., Emek Taşınmaz Değerleme A.Ş., Net Kurumsal Değerleme A.Ş., Donatı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Arge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de görev almıştır. Halen Serdar SAMANCI şahıs şirketinde kurucu ve değerlendirme uzmanı olarak çalışmalarına devam etmektedir. 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, gayrimenkul projeleri 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 vücuttandırma 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 anımlı



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.

Bu fon, Tebliğ'in 18/A maddesi kapsamında münhasıran, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuştur.

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, 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 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.

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

Katılma payları alım satımına 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 ihraç Belgesi 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 hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon birim pay değeri, Kurucunun resmi internet sitesi olan <https://ftportfoy.com/tr> adresinde ilân edilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olarak her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

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

Fon katılma paylarının ihracı ve fona iadesi aynı olarak gerçekleştirilebilir.

Katılma payı satışı, fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan



arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi suretiyle aynı olarak ödenmesi; katılma payının fona iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının ihracı ve fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesine ilişkin işlemler Tebliğ'in 16. madde hükümleri çerçevesinde ve ihraç belgesinde/fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre gerçekleştirilebilir.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi, işbu İhraç Belgesinde yer verilen ve FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'yi temsilen mevzuat gereği atanan üç üye ile A Grubu pay sahipleri tarafınca belirlenecek altı üye olmak üzere toplam dokuz kişiden oluşur. Fonun A Grubu pay sahipleri tarafından belirlenen üyelerin her biri Yatırım Komitesi kararlarında ikişer oy hakkına sahiptir. FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'yi temsilen atanan üç üyenin her biri ise birer oy hakkına sahiptir. B Grubu pay sahipleri Yatırım Komitesine üye belirleme hakkına sahip değildir.

7. 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.

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

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan <https://ftportfoy.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

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi

Serkan TOPAKTAŞ

Yönetim Kurulu Başkanı

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Mah. Akatlar Cad. 1 Tower Bomonti
No:3 D:9B Şişli / İSTANBUL
Şişli Vn. 3821635370

