

FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta Merkez Mahallesi Akar Caddesi İTower Bomonti No:3 D:90 Şişli İstanbul adresinde faaliyet gösteren FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Üçüncü Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (“**Fon**”) ile diğer..... adresinde ikamet eden / faaliyet gösterenTC Kimlik ya da Pasaport Numaralı/ Sicil Numaralı (“**Müşteri**”) arasında gayrimenkul 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. Üçüncü Katılım 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. Üçüncü Katılım 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 FT Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’nin kurucusu olduğu Fon’un 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 değerlendirme 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 katılım esaslarına uygun yatırım fonları katılma payları, yatırım vekaleti ve katılma hesabı, vaad sözleşmeleri, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, katılım esaslarına uygun kamu borçlanma araçları ile Kurul'un tebliğ ve düzenlemelerinde izin verilecek diğer enstrümanlarda 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. Fon portföyüne katılım/faizsiz finans esaslarına uygun gayrimenkul yatırımları ve faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçları dahil edilecektir.

Fon'un menfaatine olması durumunda, satın alınan varlıkların alış bedeli satıcılara vadeli olarak ödenebilir ve satılan varlıkların satış bedeli alıcılardan vadeli olarak tahsil edilebilir. Fon sermaye piyasası mevzuatında izin verilen sınırlamalar dahilinde katılım/faizsiz finans esaslarına uygun yöntemlerle nakdi veya gayrinakdi finansman sağlayabilir veya finansman limitleri tesis ettirebilir. Fon malvarlığı, Tebliğ'in 23. maddesi kapsamında rehnedilebilir ve teminat gösterilebilir.

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 verebilirler.

Bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla, Tebliğ'de yer alan sınırlamalar dahilinde, üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar da fon portföyüne alınabilir. Söz konusu gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

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 bu ihraç belgesinde belirtilen şartlara uygun olan gayrimenkullerin alımı için satın alma vaadi sözleşmeleri yapabilir, gayrimenkulleri veya gayrimenkule dayalı hakları banka ve diğer finansal kuruluşlardan satın alabilir, bu amaca uygun

gayrimenkullerin temini için emlak komisyoncuları, avukatlık büroları ve mali müşavirler ile işbirliği yapabilir.

Gayrimenkuller önceden belirlenmiş bir vade sonunda elden çıkarma amacıyla satın alınabileceği gibi belli bir vade hedefi olmadan da satın alınabilir. Benzer şekilde gayrimenkullerin vadeli satılması da mümkündür.

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

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.

6. FONUN KARŞILAŞABİLECEĞİ RİSKLERE İLİŞKİN ESASLAR

Fonun Karşışması Muhtemel Riskler; Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği 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 gayrimenkuller ve 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. *Kur Riski:* Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

ii. *Fiyat Riski:* Gayrimenkul piyasası, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

iii. *Kar Payı Oranı Riski:* Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği 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.

11) **Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski:** Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir gayrimenkul yatırımının veya bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

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

7. 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.

8. 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, performans ücreti hariç, tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %50'dir.

Fon yönetim ücreti, Fon'un toplam harcama limiti dahilinde kalması kaydıyla Fon'un portföy fon portföy değerinin günlük $0,00170\% + \text{BSMV}$ 'ye tekabül eden bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Bu oran, yıllık yaklaşık $0,5\% + \text{Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV)}$ 'ye karşılık gelmektedir. 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.

1. Katılma payları ile ilgili harcamalar

2. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dâhil 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) Faizsiz Finansman giderleri, komisyon, 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) Portföyde yer alan ve Fon portföyünün oluşturulması sürecinde nihai olarak portföye dahil edilmesine karar verilenlerle sınırlı olmak üzere gayrimenkul yatırımlarına ilişkin fon ihraç sözleşmesinde belirtilen değerlendirme, teknik, hukuki, vergisel ve mali danışmanlık hizmeti ücretleri, noter ücreti ve fatura basım ücreti vb. ücretler,
- 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) Portföydeki 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) (Varsa) Katılma paylarının BİAŞ'ta işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- o) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- ö) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter, mali mühür gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- p) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- r) KAP giderleri,
- s) Katılım finans ilke ve esaslarına uyuma ilişkin (varsa) alınan danışmanlık hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- ş) Portföydeki gayrimenkul projelerine ilişkin imzalanacak sözleşmeler kapsamında yapılacak ödemeler,
- t) Portföydeki gayrimenkullerin tapu tescil işlemlerine ilişkin harcamalar,
- u) Fon'un taraf olduğu sözleşmelerde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmeyen karşı taraf aleyhine başlatılan hukuki işlemlere ilişkin avukatlık, yargılama ve icra takibi giderleri,
- ü) Fon'un taraf olduğu dava, tahkim, arabuluculuk, takip, yargılama giderleri ve söz konusu yargılamalar sonucunda Fon aleyhine oluşacak tazminat ve/veya cezalar ile sair yasal harcamalar,

- v) İcazet Belgesi harcamaları
- y) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar.

3. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve VUK 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 iş gününde Fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında Kurucu tarafından hesaplanan ve Portföy Saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurul'a ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

9. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

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

Fon Yatırım Komitesi kararı ile ayrıca kâr dağıtımını 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 dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

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

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 dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlatılarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

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

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

11.1. 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 kaydı 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 TL cinsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise USD cinsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların USD cinsinden değerinin hesaplanmasında; ilgili gün için TCMB tarafından saat 15:30'da ilan edilen gösterge niteliğindeki 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. Pay grupları arasında yönetim ücreti farklılık arz etmemektedir. Pay grupları arasında geçiş yapılamaz.

11.2. Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payları alımına esas teşkil eden fiyat her ayın son iş günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya bu İhraç Belgesi 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.

Yatırımcıların, asgari fon alım limiti 100.000 USD veya karşılığı TL'dir ve alım talimatları 100.000 USD veya karşılığı TL şeklinde gerçekleştirilir.

Alım talimatları, yılda on iki kere olmak üzere her ayın son iş günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden hesaplama tarihini takip eden 7 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 ya da dağıtımçı kuruluş nezdinde müşteri adına açılan hesapta tutulur. Yatırımcının tercihi doğrultusunda, katılım esasları ile uyumlu para piyasası fonunda nemalandırılır. Yatırımcı adına herhangi bir nemalandırma olduğu takdirde nemalandırılan tutar katılma payı alımına dâhil edilmez.

Katılma payı ihracının aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona 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 hazırlatılır. Söz konusu 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 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 aynı 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'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin Fon'a devri işlemleri talimat verilen ayın 15'ine kadar tamamlanır ve katılma payı alım talimatları talimat verilen ayın son günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden takip eden 7 iş günü içerisinde gerçekleştirilir. İlk 3 iş günü dışında iletilen aynı katılma payı alım talepleri takip eden ayın başında verilmiş kabul edilir.

Fon katılma paylarının ihracının aynı 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.

11.3. İade Talimatları:

Katılma paylarının yatırımcı tarafından elde edildiği tarihten itibaren ilk iki yıl içerisinde fona iadesi halinde ilgili yatırımcının fona iade etmek istediği katılma payının ilgili gündeki değeri üzerinden %30 oranında çıkış komisyonu uygulanır. 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 olacağını 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 aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, talep iletme ve taleplerin gerçekleştirilme tarihleri ve değerlendirme 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 aynı olarak gerçekleştirilmesi talebi alınması durumunda, Tebliğ'in beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Söz konusu değerlendirme raporuna ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanabilir. Katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

Fon katılma paylarının fona iadesinin aynı 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.

11.4. 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 USD, A Pay Gurubu payları için TL cinsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

İhraç Belgesinin Kurul tarafından onaylanmasını müteakip ihraç belgesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren yatırımcılara satış yapılabilir.

11.5. 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 İhraç 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 bildirim 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 2 yıl içinde karşılaşırsa, iade edilen katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış Komisyonu uygulanmasında işbu Sözleşmenin 11.3

maddesindeki hükümler uygulanır. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.

11.6. 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 oluştuğunda, 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.

12. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Performans ücretlendirmesi yapılmayacaktır.

13. 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 değerlendirilir.

14. FON KATILMA PAYLARININ DEĞERLERİNİN YATIRIMCILARA BİLDİRİME ESAS VE USULLERİ

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

15. 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.

16. FON KATILMA PAYLARININ BORSA'DA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİ

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

17. 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.

18. MÜCBİR SEBEP

Şirket'in çalışma imkânlarını kısmen veya tamamen, geçici veya daimi olarak durduracak şekilde ve derecede meydana gelen, taraflarca objektif olarak öngörülemez 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.

19. DİĞER HÜKÜMLER

Sözleşmede Kanun ve Kurul düzenlemelerine aykırı hükümleri bulunması durumunda uygulanmaz. Bu Sözleşmede açıkça belirtilmemiş ve/veya düzenlememiş hususlarda Fon'a ilişkin İhtüzük 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 Tebliği 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. Üçüncü Katılım Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	Adı Soyadı: Adres: Tarih: İmza: