

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 Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (“**Fon**”) ile diğer tarafta adresinde ikamet eden / faaliyet gösteren TC 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. Birinci Girişim Sermayesi 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 Girişim Sermayesi 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,
Tebliğ	: III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’ni,
PYŞ Tebliği	: III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ni

ifade eder.

3. SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu sözleşmenin konusu Tebliğ uyarınca Fon ile Yatırımcı arasında Tebliğ'in 4 numaralı ekinde sayılan hususların ve diğer hak ve yükümlülükleri düzenlenmesidir. Yatırımcı, işbu sözleşmeyi imzalamakla, Fon İçtüzüğü, Fon İhraç Belgesi ve işbu sözleşmenin tüm hüküm ve şartlarını okuduğunu ve anladığını, söz konusu hüküm ve şartlara bağlı olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

4. FONUN YATIRIM STRATEJİSİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon; ağırlıklı olarak faaliyet konusu ve çalışma sistemi katılım finans prensipleri ile uyumlu olan inşaat, enerji, teknoloji, madencilik, gıda, finans, sağlık, sağlık teknolojileri, sağlık yaşam amacıyla kurulan büyüme potansiyeline sahip anonim veya limited şirketlere sermaye aktarımı yapmayı ve/veya pay devri yoluyla ortak olmayı ve/veya bunlara katılım esaslarına uyumlu olmak kaydıyla borç ve sermaye finansmanının karması şeklinde yapılandırılmış finansman niteliğinde kaynak sağlamayı ve/veya girişim şirketlerinin kurucusu olmayı hedeflemektedir. Fon bu sektörler dışındaki sektörlerde de yatırım yapabilecektir.

Fon; fon bilgilendirme dokümanlarında ve yatırımcı sözleşmesinde yer alan sınırlamalara uygun bir şekilde katılım finans ilke ve esaslarına uygun olmak şartıyla girişim sermayesi yatırımı olarak mevzuat uyarınca izin verilen herhangi bir yolla (sermaye, borç sermaye karması şeklinde yapılandırılmış finansman, başka fonlara veya şirketlere ortak yatırım, şirket hissesi alımı, katılım bankalarından finansman sağlamak vb. yöntemlerle) yatırım yapabilecektir.

Yatırımlardan çıkış stratejisi; borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar için itfa veya satış yöntemleriyle; ortak olmak veya şirket kurmak yoluyla yapılan yatırımlardan ise halka arz, kurucu ortağa satış, mevcut ortağa satış, stratejik ortağa satış ve üçüncü tarafa satış yöntemleriyle çıkış gerçekleştirilecektir.

5. FONUN YATIRIM SINIRLAMALARI

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

6. YATIRIM KOMİTESİ

Kurucu nezdinde Fon'un girişim sermayesi portföyünün yönetimiyle ilgili Yatırım Komitesi oluşturulup kurulur. Fon Bilgilendirme Dokümanları ve işbu Sözleşme'de özel olarak düzenlenmeyen durumlarda Yatırım Komitesi görevleri, çalışma esasları ve yetkileri Tebliğ ve ilgili mevzuat hükümlerine tabi olacaktır.

Yatırım Komitesi yedi üyeden oluşur. Bu üyelerden üç adedi Kurucu tarafından; diğer dört üye ise tedavüldeki payların çoğunluğuna sahip olan pay sahiplerinin bildirimi ile Yatırım Komitesine atanır.

Tedavüldeki payların çoğunluğuna sahip pay sahiplerince atanan Yatırım Komitesi üyelerinin birinin, birkaçının ya da tamamının değiştirilmesi ya da bu üyelerden herhangi birinin görevini yapamaz hale gelmesi durumunda; Kurucu bu pay sahiplerine yeni üye atanması konusunda çağrıda bulunur. Tedavüldeki payların çoğunluğuna sahip olan pay sahiplerinin bu çağrıya 30 gün içerisinde cevap verir. Bu çağrıya 30 gün içerisinde tedavüldeki payların çoğunluğuna sahip olan pay sahipleri tarafından bir cevap verilmemesi durumunda Kurucu eksik üyelerin atamasını kendi kararı ile yapar.

7. ALIM SATIMA ESAS FON BİRİM PAY FİYATI AÇIKLAMA DÖNEMİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payı alım ve satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak ay sonunu takip eden 3. iş günü ilan edilir. Söz konusu fiyatlar Kurucu FT Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin internet sitesinde (<https://ftportfoy.com/>) yayınlanır.

Fon'a ilişkin bilgi amaçlı olarak günlük fiyat açıklanır, ancak söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım-satım işlemi gerçekleştirilmez.

8. FON YÖNETİM ÜCRETİ ORANI, TOPLAM GİDER ORANI VE FON MALVARLIĞINDAN YAPILABİLECEK HARCAMALARA İLİŞKİN ESASLAR

Fon'a ilişkin kuruluş masrafları da dahil tüm giderler Fon portföyünden karşılanır. Fon'dan karşılanan, Fon yönetim ücreti dâhil, performans ücreti hariç tüm giderlerin yıllık toplamı fon toplam değerinin yıllık %30'u (yüzdeotuz) olan Fon toplam gider oranını aşmayacaktır.

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, aylık 12.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası'ndan az olmamak koşuluyla, fon portföy değerinin günlük %0,00274+BSMV'den (yüzbindeikivirgüyetmişdört) [yıllık yaklaşık %1+BSMV (yüzdebir+ BSMV)] oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir. Amerikan Doları karşılığı TL hesaplanırken ilgili ay sonundaki TCMB Döviz alış kuru dikkate alınacaktır. Bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya fondan ödenecektir.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

- 1 Katılma payları ile ilgili harcamalar,
- 2 Portföy işletmesi ile ilgili 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 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) 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) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
 - h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
 - ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç 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) Endeks kullanım giderleri,
- l) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- m) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- n) Kuruluş da dahil olmak üzere Fon'un portföyünün oluşturulmasına ilişkin olarak temin edilecek hukuki danışmanlık karşılığı ödenecek ücretler de dahil olmak üzere, mevzuat ve işbu içtüzük tahtında cevaz verilen her türlü danışmanlık ve hukuki danışmanlık hizmeti alımlarından doğan ücretler,
- o) KAP giderleri,
- ö) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar,
- p) İcazet belgesi için ödenen ücretler.

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.

9. FONUN PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNE VE SAKLANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonun portföyü, Fon İçtüzüğü, Fon İhraç Belgesi, işbu Fon İhraç Sözleşmesi 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 Kurulda saklanır.

10. FONA KATILMA, FONDAN AYRILMA VE KATILMA PAYLARININ DEVRİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon katılma payları sadece Kurul düzenlemelerinde tanımlanan nitelikli yatırımcılara satılabilir. Katılma paylarının satışı Kurucu ve/veya dağıtım pazarlama anlaşması yapılan kurumlar tarafından gerçekleştirilir. Kurucu'nun 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. İşlemler bu öncelik sırasına göre gerçekleştirilir.

Fon pay alım talimatı veren yatırımcılara satılmak üzere katılma payı ihraç eder.

Katılma payı satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi veya bu değere karşılık gelen iştirak payının fona devredilmesi; katılma payının fona iadesi ise yatırımcıların katılma paylarının nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir. İştirak paylarının fona devri yoluyla yapılacak fon payı ihracı ve/veya iştirak paylarının yatırımcıya devri yolu ile yapılacak fon katılma payı iadesi işlemlerinde, işleme konu değerlendirme raporu devrin gerçekleşme tarihinden en fazla üç ay önce düzenlenmiş olmalıdır.

Katılma payı satın alınmasında, Kurucunun ihraç belgesinde ilan edeceği katılma payı alım satımının yapılacağı yerlere başvurularak alım talimatı verilir.

Kurucu tarafından katılma paylarının fon adına alım satımı esastır. Katılma payları, Kurucu tarafından kendi portföyüne alınabilir.

Katılma payı alım satımı Türk Lirasının yanı sıra, münhasıran Türkiye’de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere satılmak üzere pay grubu oluşturulmak suretiyle Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilecektir. Fon katılma payları A ve B iki ana gruba ayrılmıştır. A Grubu katılma paylarının alım satımı Türk Lirası (TL), B Grubu paylarının alım satımı Amerikan Doları (USD) üzerinden gerçekleştirilir. Katılma paylarının fiyatı bağlı olduğu pay grubuna göre TL ve USD üzerinden açıklanır. Pay gruplarının hak ve yükümlülükleri açısından herhangi bir farklılık ya da ayrışma bulunmamaktadır.

Savaş, ekonomik kriz, olağan dışı ekonomik ve finansal olayların gerçekleşmesi, ekonomik birliklerin dağılması, iletişim sistemlerinin çökmesi, sermaye piyasası araçlarının ilgili olduğu piyasanın kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar gibi olağanüstü olayların ortaya çıkması durumlarında, Kurulca uygun görülmesi halinde, fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının alım satımı durdurulabilir.

10.1. Katılma Payı Alım Talimatları ve Alım Bedelinin Tahsil Esasları

Alım talimatları tutar olarak verilir.

Pay ihracına başlanmasından itibaren 31.03.2025’e kadar olan. dönem ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. İlk talep toplama döneminde ihraç edilecek fon sayısının hesaplamasında A Grubu paylar için 1 pay 1.000’er TL olarak dikkate alınır. B Grubu pay sayısının hesaplanmasında ise; 1 pay 1.000 TL’nin tahsilatının yapılacağı günün bir önceki iş günü TCMB tarafından saat 15.30’da ilan edilen Amerikan Doları (USD) döviz alış kuruna bölünmesi sonucu bulunacak pay başına USD değer olarak işlem yapılır.

Bu şekilde gerçekleştirilen ilk katılma payı satış tarihini takip eden ve Tasfiye Dönemi’ne kadar olan süre boyunca, nitelikli yatırımcılar pay alım talimatı vermek suretiyle Fon’a katılabilir. Tasfiye Dönemi’nde Fon’a yeni nitelikli yatırımcı kabul edilmeyecektir.

İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra Fon katılma payı alımına esas teşkil eden fiyat her ayın son günü hesaplanarak ay sonunu takip eden 3. iş günü ilan edilir. Her ayın ilk günü ile son işgünü arasında iletilecek katılma payı alım talimatları her ayın son gününü takip eden 5. iş günü içerisinde gerçekleştirilir. Bu çerçevede alım talimatlarının dönemleri, pay fiyatı hesaplama ve açıklama tarihleri ve her ihbar döneminde iletilen talimatların yerine getirileceği tarihler aşağıdaki gibidir.

Alım Talimatları	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatının Gerçekleşme Tarihi
Her ayın ilk gününden son gününe kadarki dönem	Her ayın son günü*	Her ayın bitimini takip eden 3. iş günü	Her ayın bitimini takip eden 5. iş günü

* Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır

Katılma payı satışının, iştirak paylarının fona devredilmesi suretiyle gerçekleştirilmesi durumunda, iştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır. İştirak payları karşılığında pay satışı veya iadesi Kurucu'nun onayına tabidir. Kurucu, tek taraflı olarak herhangi bir gerekçe göstermeksizin bu tür işlemlere onay vermeyi reddetme hakkına sahiptir. İşbu Sözleşmenin imzalanması ile yatırımcı bu hususu peşinen kabul ettiğini beyan ve taahhüt eder.

İştirak payları Fon tarafından sahip olunan ve değerlendirme raporu mevcut bir girişim şirketinin payları hariç olmak üzere iştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlarca değerlendirme raporu düzenlenir ve en fazla bu değere tekabül edecek şekilde katılma payı ihraç edilir. Söz konusu değerlendirme raporu, belirlenen fona devrin gerçekleşme tarihinden en fazla üç ay önce düzenlenmiş olmalıdır. Düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır. İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara değerlendirme raporunda belirlenen değerden yukarı olmamak üzere, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün hesaplanacak ve açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

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

10.2. Katılma Payı Satış Talimatları ve Satış Bedelinin Ödenme Esasları

Pay sahipleri, katılma paylarının kısmen ya da tamamen fona iadesi için satış talimatı veremez. Fon Payları, Fonun sona ermesi ve/veya Erken Dağıtım durumlarında Fona iade edilebilir.

Katılma paylarının fona iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, Fon tarafından sahip olunan ve değerlendirme raporu mevcut bir girişim şirketinin payları hariç olmak üzere, katılma payı karşılığında fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik Kurulca uygun görülen kuruluşlara rapor hazırlatılır. Katılma payı iadesinde esas alınacak değer ise değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Söz konusu değerlendirme raporu, belirlenen fondan devrin gerçekleşme tarihinden en fazla üç ay önce düzenlenmiş olmalıdır. Fondan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik hazırlanacak rapora ilişkin masraflar fon portföyünden karşılanamaz.

Katılma paylarının Fon süresinin sonunda Fon'a iadesinde ise fiyat olarak Fon süresinin son günü itibari ile hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş Fon fiyat raporlarında hesaplanan birim katılma payı değeri kullanılır. İade tutarları, fon süresinin sonu itibariyle hazırlanacak bağımsız denetimden geçmiş fiyat ve finansal raporların hazırlanmasını takip eden 20 iş günü içerisinde katılma payı sahiplerinin hesabına yatırılır.

Aşağıda belirtilen hallerde Kurucu yönetim kurulu kararı ile pay geri alımına karar verilebilir.

-Erken Dağıtım: Fon süresinden önce girişim sermayesi yatırımlarından çıkış olması, alacaklarının tahsili ve sonrasında borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşması durumunda, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla oluşan nakit fazlası katılma payı sahiplerine katılma payı iadesi yapılmak suretiyle payları oranında Erken Dağıtım ile dağıtılabilir.

Erken Dağıtım'da, Kurucu Yönetim Kurulu'nun Erken Dağıtım kararını takip eden iş günü hesaplanan pay fiyatı kullanılır. Erken Dağıtım'da iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1 pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz.

İade edilen payların tutarları yatırımcının hesabına yatırılır. İşbu Sözleşmenin yatırımcı tarafından imzalanmış olması yatırımcı açısından Erken Dağıtım'ı onayladığı anlamına gelir.

- **Önemli Bilgilendirme Dokümanı Değişiklikleri:** Fon bilgilendirme dokümanlarında, yatırımcının yatırım yapmasını etkileyebilecek nitelikte değişiklik yapılması halinde, Yönetim Kurulu'nun uygun görmesi ve Yönetim Kurulu kararı ile, yatırımcılara e-posta ve/veya iadeli taahhütlü posta yöntemi ile bilgilendirme yapılır. Böyle bir durumda mevzuat hükümleri saklıdır.

10.3. Katılma paylarının yatırımcılar arasında devri

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri, Kurucunun yatırım komitesinin onayı ile mümkündür. Katılma paylarını devretmek isteyen yatırımcıların, yazılı taleple fon kurucusuna başvurmaları gereklidir. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin kurucuya iletilmesi ve kurucunun onayının alınması zorunludur. Fon kurucusu, bu taleplere 30 işgünü içinde olumlu ya da olumsuz karşılık verir. Devir talepleri olumsuz bulunan yatırımcılara, kararın gerekçesi yazılı olarak bildirilir.

Kurucu söz konusu bilgi ve belgeleri fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Bu madde kapsamındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden kurucu sorumludur. Bu madde kapsamında, kurucu da sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir.

Taleplerin olumlu karşılanması durumunda ilgili katılma payları, yatırımcı sözleşmesinde yer verilen hususlara göre Fon'da bulunan diğer yatırımcılara veya üçüncü kişilere devredilebilecektir.

Devredilen katılma paylarına sahip olmaktan kaynaklanan ertelenmiş hak ve yükümlülükler bulunması halinde, söz konusu hak ve yükümlülükler katılma payları ile birlikte devralan yatırımcıya geçer.

10.4. Tasfiye Dönemi

Tasfiye döneminde pay sahipleri katılma payı alım veya satım talebinde bulunamaz. Tasfiye döneminde Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluşukça, oluşan nakit fazlası, Şirket yönetim kurulu kararı ile katılma payı sahiplerine payları oranında dağıtılır. Tasfiye dönemindeki dağıtımlarda, Şirket Yönetim Kurulu'nun kararını takip eden işgünü yayınlanan fiyat raporunda hesaplanan pay fiyatı kullanılır. Şirket Yönetim Kurulu'nun, Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı belirler.

Tasfiye dönemi dağıtımında iade alınacak toplam pay adedi, toplam dağıtılacak tutarın pay fiyatına bölünmesi sonucu çıkan adedin en yakın 1 pay ve katlarına aşağı doğru yuvarlanması ile belirlenir. Her bir katılma payı sahibi iade alınacak katılma paylarından payı oranındaki adet katılma payını iade talimatı vermiş kabul edilir. Kurucu herhangi bir yatırımcıya payı oranına tekabül eden iade adedinden farklı adette iade yapamaz.

İade edilen payların tutarları yatırımcının bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlardaki veya dağıtım pazarlama anlaşması yapılan kuruluşlardaki hesaplarına yatırılır. Pay sahipleri, pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren veya dağıtım pazarlama anlaşması yapılan kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez.

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

Fon katılma payları Borsa'da işlem görecektir. Fona iade dışında, fon katılma payları nitelikli yatırımcılar arasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili Pazarı'nda el değiştirebilir. Katılma paylarının borsada işlem görmesine ilişkin esaslar BİAŞ tarafından belirlenir. Katılma paylarının borsada işlem görmesi durumunda SPK ve BİAŞ'ın kamunun aydınlatılmasına ilişkin ilgili düzenlemelerine uyulur. İşbu ihraç belgesinin Borsa işlemleri için varsa BİAŞ işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz.

12. KATILMA PAYLARININ SATIŞI VE FONA İADESİNDE GİRİŞ ÇIKIŞ KOMİSYONU UYGULANIP/UYGULANMAYACAĞI HAKKINDA BİLGİ

Fon'a giriş-çıkış komisyonu uygulanmayacaktır.

13. KAR PAYI DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Fonda oluşan kâr, bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen katılma paylarının fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını ihraç belgesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının kar payları, kar payı dağıtım tarihinin başlangıç gününde tahsil edilmesine bakılmaksızın muhasebeleştirilir.

Şu kadar ki Fon'da nakit fazlasının olduğu her dönemde Yatırım Komitesi kararı ile katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtımı yapılabilecektir. Kar Payı dağıtımı yapılırken işbu Sözleşmenin Performans Primine dair düzenlemeleri dikkate alınır.

Fon Yöneticisi, Yatırım Komitesinde alınacak onaya tabi olmak kaydıyla, Fon'da oluşan nakit fazlasını Katılma Payı sahiplerine dağıtmadan önce Fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara ve Fon'un yükümlülüklerine istinaden rezerv ayırabilir.

Kurucu/Yönetici, girişim şirketlerinden elde edilen temettü geliri, kar payı geliri, girişim şirketlerinden çıkılırken elde edilen gelir ve benzeri gelirler olması, alacakların tahsili ve sonrasında borçların düşülmesi sonucu Fon'da nakit fazlası oluşması durumunda nakit fazlasını Yatırımcılara dağıtabilecektir.

Kar dağıtılmasına karar verilmesi halinde fon yatırımcıları dağıtılacak tutar, dağıtım tarihi ve söz konusu dağıtımın fon fiyatına etkisi hakkında bilgilendirilir.

Kar dağıtımını öncesinde, işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde doğmuş olan bir performans primi tutarının söz konusu olması durumunda, öncelikle performans primi tutarı ile buna dair hesaplanan BSMV tutarı Fon'dan tahsil edilir. Kalan miktar kar olarak dağıtılır.

Kurucu Yönetim Kurulu'nun kar payı dağıtımını kararı 10 işgünü içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla yatırımcılara bildirilir.

Dağıtımlar yatırımcıların, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

14. PERFORMANS ÜCRETLENDİRMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde hükümleri çerçevesinde Performans Ücreti Fon'dan tahsil edilerek kurucuya ödenecektir.

Performans ücreti, eşik getirinin üzerine çıkılması şartıyla kar dağıtımını sırasında, Fon süresi içindeki erken çıkış dönemlerinde, Fona pay iadesinde ve Fon tasfiye döneminde ayrı ayrı hesaplanmak kaydıyla Kurucu tarafından Fon'dan tahsil edilir.

Fon fiyatına göre ilgili döneme ilişkin hedef eşik getiri oluşmadan performans ücreti tahsil edilemez. Performans primi hesaplanması hususunda Tüketici Fiyat Endeksi Artış Oranı eşik değeri olarak kullanılır. TÜFE Endeksi hesaplanırken, ay içerisindeki herhangi bir güne denk gelen TÜFE Endeksi hesaplamasında o ayın Endeks oranı kıst olarak hesaplanacaktır. Performans ücreti, eşik değerin üzerindeki fon fiyat artışının %10'u olacaktır.

İşbu sözleşmenin yatırımcı tarafından imzalanması yatırımcının performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiğine dair yazılı beyan niteliğini taşır.

15. FON PORTFÖYÜNDE YER ALAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ESASLAR

Fon portföyündeki varlıklar Tebliğ, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Fon Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

16. FONUN SONA ERMESİ VE TASFİYE ŞEKLİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır. Şirket, yatırımcıların menfaatlerini gözönüne alarak, fon malvarlığının tamamının satılarak bedellerinin katılma payı sahiplerine paylaştırılması yerine malvarlığının tamamen veya kısmen katılma payı sahiplerine doğrudan ayni olarak paylaştırılmasına karar verme yetkisine sahiptir.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

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

İşbu sözleşme Fon ve Müşteri'nin yazılı mutabakatı ile değiştirilir ve yapılan değişiklikler tüm pay sahiplerinin yazılı mutabakatları tamamlandığında yürürlüğe girer.

Fon ihraç sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren sözleşmenin KAP'ta ilan edilmesi ve Portföy Saklayıcısına gönderilmesi zorunludur.

18. FONUN DENETİMİNİ YAPACAK KURULUŞ

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

19. FON BİLGİLENDİRME DOKÜMANLARI İLE FİNANSAL RAPORLARIN TEMİN EDİLEBİLECEĞİ YERLER

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi, yatırımlarının katılım finans ilke ve esaslarına uygunluğuna ilişkin icazet belgesi ile Fon finansal raporları Kurucu'nun internet sitesinde (www.ftportfoy.com) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayınlanır. Ayrıca, Kurucu'dan ve alım satım aracılık yapacak yatırım kuruluşlarından temin edilebilir.

20. FON'UN TAŞIDIĞI RİSKLER

Fon'un yapacağı yatırımlar aşağıda sayılanlar başta olmak üzere girişim sermayesi yatırımlarının doğasından kaynaklanan riskleri barındırmaktadır. Bu riskler beklenen getirinin elde edilememesi, zarar edilmesi ve hatta anaparanın tamamının kaybedilmesine yol açabilir. Yatırımcı işbu hususu bildiğini kabul ve beyan eder:

Piyasa Riski: Şirket'in yönettiği fonlara ilişkin pozisyonlarında finansal piyasadaki dalgalanmalardan kaynaklanan, kur, kar payı, emtia ve ortaklık payı fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan kar payı oranı riski, emtia pozisyon riski, ortaklık payı pozisyon riski ve kur riski nedeniyle zarar etme ihtimalini ifade eder.

- a) **Kâr Payı Oranı Riski:** Kâr payı oranlarındaki hareketler nedeniyle ilgili fonların kâr payı pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.
- b) **Kur Riski:** Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların Türk Lirası karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek olası zararı ifade eder.
- c) **Ortaklık Payı Riski:** Fon'un portföyünde yer alan ortaklık payı fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, ortaklık payı pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.
- d) **Fiyat Riski:** Emtia, ortaklık payı, yatırım fonu ve endeks fiyatlarındaki muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.
- e) **Emtia Riski:** Şirket'in yönettiği fonların, vadeli emtia piyasalarında sahip olduğu pozisyona bağlı olarak emtia fiyatlarındaki hareketler nedeniyle maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.
- f) **Endeks Riski:** Şirket'in yönettiği fonların, endeks fiyatlarındaki hareketler nedeniyle, endeks pozisyonuna bağlı olarak maruz kalabileceği olası zararı ifade eder.

Kaldıraç Yaratan İşlem Riski: Katılım finans prensiplerine uygun kaldıraç yaratan işlemler (ileri valörlü kira sertifikası alım satım gibi) nedeniyle maruz kalınan veya diğer katılım finans prensiplerine uygun herhangi bir yöntemle kaldıraç yaratan benzeri işlemlerde bulunulması halinde, başlangıç yatırımı ile başlangıç yatırımının üzerinde pozisyon alınması sebebi ile fonun başlangıç yatırımından daha yüksek zarar kaydedebilme olasılığı kaldıraç riskini ifade eder.

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

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 ilgili sermaye yatırımlarının nakde dönüştürülmesinin zaman alması ve değere ilişkin belirsizlikler risk değerini artırmaktadır.

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.

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.

Spesifik Risk (İhraççı & Garantör Riski): Şirket'in yönettiği fonlarda yer alan finansal araçlara ilişkin pozisyonlarda, olağan piyasa hareketleri dışında, bu pozisyonları oluşturan finansal araçları ihraç veya garanti eden ve ödeme yükümlülüğünü üstlenen kuruluşların yönetimlerinden ve mali bünyelerinden kaynaklanabilecek sorunlar nedeniyle meydana gelebilecek zararı ifade eder.

Katılım Finans İlkelerine Uyum Riski: Bu kapsamda kurulan ilgili Fon'un tabi olduğu uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak Fon portföyüne dahil edilen bir girişim sermayesi yatırımının ya da bir finansal varlığın, daha sonra söz konusu katılım finans ilkelerine uygunluğunu yitirmesi durumunda Fon portföyünden belirli bir süre içerisinde çıkartılması riskini ifade etmektedir.

Yasal Riskler: Fon'a alınan girişim sermayesi ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve ilgili sermaye piyasası mevzuatlarında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

Operasyonel Risk: Yetersiz veya istenmeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

Değerleme Riski: Yatırım yapılan şirketleri yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilmesiyle ilgili riskleri kapsar.

Yatırım yapılan şirketlere ilişkin riskler aşağıdaki gibidir:

Kredi Riski: Şirketin işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.

Operasyonel Riskler: Yetersiz veya işlemeyen iç süreçler, insan kaynağı, sistemler ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek kayıp riskidir.

Hukuksal Risk: Yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini getirememesiyle ilgili risklere işaret eder. Bu riskler, şirketin ülkemizde ve yurtdışındaki bütün kanunlara karşı yükümlülüklerini kapsar. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde.

Sermaye/Yatırım Riski: Yatırım yapılan şirketlerin yönetsel veya mali bünyelerine ait sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

Mali Riskler: Yatırım yapılan şirketin mali yükümlülüklerini (vergi yükümlülükleri dahil) yerine getirmeme riskini kapsar.

Yönetsel Riskler: Yatırım yapılan şirketlerdeki yönetsel sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir.

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

21. 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.

22. 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, Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4), 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 Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	Adı Soyadı: Adres: Tarih: İmza:

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU
PERFORMANS PRİMİ BEYANI

İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde performans ücreti Kurucu tarafından Fona tahakkuk ettirilir ve Fondan tahsil edilir. Performans ücreti, eşik getirinin üzerine çıkılması şartıyla kar dağıtım sırasında, Fon süresi içindeki erken çıkış dönemlerinde, Fona pay iadesinde ve Fon tasfiye döneminde ayrı ayrı hesaplanmak kaydıyla Kurucu tarafından Fondan tahsil edilir. Performans primi hesaplanması hususunda, ilgili performans döneminin başı ve sonu arasındaki Fon Değeri ile performans priminin tahakkuk ettiği tarih arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi Artış Oranı eşik değer olarak kullanılır. TÜFE Endeksi hesaplanırken, ay içerisindeki herhangi bir güne denk gelen TÜFE Endeksi hesaplamasında o ayın Endeks oranı kıst olarak hesaplanacaktır. Performans ücreti, eşik değer üzerindeki Fon değer artışının %10'u olacaktır. İhraç Sözleşmesinde Performans Primi doğuran her işlem için aşağıdaki örnek kıyasen uygulanacaktır. Bu hesaplamanın geçerli olamayacağı durumlarda ise SPK mevzuatının ilgili tebliğlerinde yer verilen Zaman Ağırlıklı Getiri Oranı ve/veya Para Ağırlıklı Getiri Oranı yöntemleri de kıyasen uygulanabilir.

Örnek Performans Ücreti Hesaplaması:

Yatırımcının Fon Payı Alım Tarihindeki Yatırım Tutarı	$A = \text{Fon Pay Fiyatı} * \text{Fon Pay Adedi}$	1.000.000 TL
Yatırımcının Fon Payı Satım Tarihindeki Satım Tutarı	$B = \text{Fon Pay Fiyatı} * \text{Fon Pay Adedi}$	2.000.000 TL
Yatırım Getirisi	$C = B - A$	1.000.000 TL
Pay Alım Tarihindeki TÜFE Endeksi	D	100
Pay Satım Tarihindeki TÜFE Endeksi	E	150
TÜFE Endeksi Dönem Getirisi	$F = (E/D) - 1$	%50
TÜFE Endeksine Göre Değerlenmiş Yatırım Tutarı (Eşik Değer)	$G = A * (1 + F)$	1.500.000 TL
Eşik Değer Üzeri Nispi Getiri	$H = B - G$	500.000 TL
Performans Primi Tahsil Oranı		%10
Net Başarı Primi	$I = H * \%10$	50.000 TL
BSMV	J	%5
BSMV Dahil Başarı Primi Tahsilatı	$K = I * (1 + J)$	52.500 TL

Performans primi hesaplamasını kabul, beyan ve taahhüt ederim. (Aşağıdaki boşluğa el yazısı ile yazılacaktır.)

Adı Soyadı:

İmza

Tarih: