

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**  
**İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ**

FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 04.12.2024 tarih ve E-122.339.03-315.04-63.884.... sayılı izin doğrultusunda aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**ESKİ METİN**

GYF.163 /1473

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.11.2023 tarih ve 66-1473 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırım bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.04.2024 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.

**KISALTMALAR**

Bilgilendirme Dokümanları	Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi
BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yönetici	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Portföy Saklayıcısı	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
PYŞ Tebliği	III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği
Saklama Tebliği	III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tebliğ	III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği
TMS/TFRS	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar



**1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler**

<b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>	
Unvanı:	FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi/leri	Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d <a href="https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama">https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama</a>

**FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ**  
**PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**  
Halide Edip Adıgıç Mh. Darülaceze Cad.  
Şişli Plaza No:3 Kat:1113 Şişli/İSTANBUL  
ŞİŞLİ 31635370



	Tarih: 31.03.2023 No: GGSPYŞ PY.10-420
Adresi	Halide Edip Adivar Mahallesi Darülaceze Caddesi Akın Plaza No:3/89 Şişli/İSTANBUL
Yönetim Kurulu Üyeleri	Şirket'in yönetim kurulu üyelerine Şirket'in KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>	
Unvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası	Tarih: 24.07.2014 No: 23-762
Adresi	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	09.10.2023 tarihli ve 2023-47 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı	Kurucu: FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Diğer Kuruluşlar: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Colendi Menkul Değerler A.Ş. Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları: Kurul'un yatırım kuruluşlarına ilişkin düzenlemelerinde nitelikli yatırımcılara ilişkin belirlenen şartları taşımak şartıyla yurt içinde ve yurt dışında nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri	Katılma payına ilişkin asgari işlem limiti bulunmamaktadır.
Fonun süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<b>1. Serkan TOPAKTAŞ</b> <i>(Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</i>  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 Café 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 m <sup>2</sup> .konut geliştirme projelerini yürütmüş olup görevine devam etmektedir. Aynı zamanda 2021 yılından itibaren gayrimenkul yatırım fonu yatırım komitesi üyesi görevini de üstlenmektedir.  <b>2. Hakan SÖNMEZ</b> <i>(Genel Müdür)</i>  1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisadi Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü ile Fen Edebiyat Fakültesi İktisadi Bilimler Bölümlerinden çift ana dal mezunudur. Mesleki hayatına 1997 yılında İstanbul T.C. İş Bankası T.A.Ş. Tefiş Kurulunda başlamış, daha sonra 2010-2012 yıllarında Alternatif Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de Yatırım Menkul Değerleri Bölümünde çalışmış, 2012 yılından itibaren İstanbul T.C. İş Bankası T.A.Ş. Yatırım Menkul Değerleri Bölümünde çalışmaktadır.  1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisadi Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü ile Fen Edebiyat Fakültesi İktisadi Bilimler Bölümlerinden çift ana dal mezunudur. Mesleki hayatına 1997 yılında İstanbul T.C. İş Bankası T.A.Ş. Tefiş Kurulunda başlamış, daha sonra 2010-2012 yıllarında Alternatif Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de Yatırım Menkul Değerleri Bölümünde çalışmış, 2012 yılından itibaren İstanbul T.C. İş Bankası T.A.Ş. Yatırım Menkul Değerleri Bölümünde çalışmaktadır.

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a83967a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sermaye piyasaları, finansal yapılandırma, uluslararası ticaret ve vergi yönetimi alanlarında faaliyet gösteren</p> <p>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.</p> <p>Haziran 2024 tarihinden itibaren FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almaktadır.</p> <p><b>3. Serdar SAMANCI</b> (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)</p> <p>1988 doğumlu Serdar SAMANCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden 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.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p>
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon'un yatırım stratejisi; değer artış kazancı, alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; Fon portföyüne ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkulü satın almaya, satmaya, kiralamaya, kiraya vermeye ve satın almaya veya satmayı vadetmeye yönelik yatırım yapılmasıdır. Tabii 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 bina, 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'ünü aşamaz.

Fon, alım satım kârı elde etmek amacıyla sağlamak üzere yukarıda sayılan her türlü gayrimenkulün alım satım fırsatı olarak görülen, satılmamış konut, ofis dükkan, işyeri ve diğer gayrimenkul yatırımlarına

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



satın almayı ve/veya tamamlanmış gayrimenkul projelerinden iskonto ile toplu alımlar yapmayı hedeflemektedir.

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.

Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında Tebliğ'in 4. maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde belirtilen varlık, hak ve işlemler dikkate alınır. Tabii oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurt içi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapılabilir.

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

#### 4. Fonun Yatırım Sınırlamalarına İlişkin Esaslar

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

#### 5. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin 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 açıklanır. Bu tarihlerin tatil günlerine denk gelmesi durumunda takip eden iş günü esas alınacaktır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımların veya bu İhraç 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 dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden fona ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon'a iletilen alım/satım talimatlarının gerçekleştirilme tarihlerine ilişkin detaylı bilgiye "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlığı altında yer verilmektedir.

#### 6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

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

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,004658 (yüzde dört bin altmış sekiz / 100.000) + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret, her yılın Ocak ayının 30. günü içinde kurucu ile dağıtıcı arasında imzalanan sözleşmede belirtilen şekilde, fonun yönetim ücreti tahakkuk ettirilen günün 5 iş günü içinde kurucu ve dağıtıcıya Fon'dan ödenecektir.

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2c  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Portföy yönetim 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, harç ve komisyonlar.

f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları.

g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşirse 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) 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) İşletmeciler 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) 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.

## 7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

### 7.1 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 başvurulur 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 katılma payı sahiplerinin nezdinde yatırımcı bazında izlenir. Fon katılma payları bastırılmaz ve fiziki olarak teslim edilmez. Katılma payı işlemleri gerçekleştirildiği günlerde MKK'ya bildirilir. Katılma payları MKK'ya bildirildiği gün itibarıyla yatırımcının kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında fonun nezdinde kaydedilir.

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 einsinden, B Grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) einsinden hesaplanır ve açıklanır. B Grubu payların Amerikan Doları (USD) einsinden 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.

### 7.2 Fon'a Katılmaya İlişkin Esaslar:

Fon'un katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların tapu sicilinde 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 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 Belgesi içinde belirtilen satış yöntemine uygun olarak fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin karşılanması amacıyla özel fiyat raporu hazırlanarak 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 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 bölümlerin tapu siciline fon adına tescil ettirilmesi ya da bu bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmelerin fona devredilmesi yoluyla aynı olarak ödenmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. 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 düşürecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkul hakları katılma payı satışı karşılığında fona devredilemez.



FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ  
Ticaret Sicil No: 270902  
Nispetiye Cad. No: 33  
Şişli/İSTANBUL  
Şifli V.Ş. 35

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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 tescilli 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 ay içerisinde tamamlanır. Katılma payı alım talimatları, talimat verilen tarihten önceki ayın son günü (bu tarihin tatil günü olması durumunda takip eden ilk iş günü) hesaplanan fon birim pay değeri üzerinden, talimatın verildiği ayın son gününü takip eden 5 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.

### 7.3 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 sebebinin dikkate alınarak, 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 kaidelerin sağlanmasından sorumludur. Yukarıda yer verilen hükümlere bağlı olmadan Tebliğ ve İdare Teşkilatı'nın çerçevesinde gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırım portföyüne olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurula bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Yatırım Komitesi'nin kararına karşı hukukî yollara başvurulabilir. Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-ab15-d05a839b7a2d <https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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.

#### 7.4 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 Grubu payları için Amerikan Doları (USD), A Pay Grubu payları için Türk Lirası (TL) einsinden ilan edilen pay fiyatları kullanılır.

#### 7.5 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, alım 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 maddede yer alan yapılan katılma payı devirleri geçersizdir. Bu hususların yanı sıra, nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi ve veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasfına haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemi yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari en az 5 yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma payı devri hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur.

Katılma payı sahipleri, yatırım komitesi tarafından uygun görülmesi şartıyla katılma paylarını diğer (üçüncü) kişiye nitelikli yatırımcıya devretmek için Kurucu'ya yazılı bildirimde bulunabilir. Doğrulama Kodu: e9b96281-6497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>





Belirtilen surette satış yapmak isteyen yatırımcılar, yatırım komitesinin satışı uygun bulmasına ilişkin talebini yazılı olarak Kurucuya ve dağıtım kuruluşlarına bildirirler. Yatırım komitesi bildirimden 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. Tahsil edilen işbu komisyon fona gelir kaydedilir.

#### 7.6 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.

#### 8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi

Fon katılma payları Borsa'da işlem görmeyecektir.

#### 9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

#### 10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar

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

#### 11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

#### 12. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ile finansal raporlar Kurucudan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.ftportfoy.com](http://www.ftportfoy.com) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

#### 13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilerek 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 oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir. Kar dağıtım kararı verildiğinde, kar dağıtım fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

#### 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilmeyecektir.

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

Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

Katılma payı ihracının veya iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda uygulanacak esaslara işbu ihrac belgesinin "Fona Katılma, Fondan Ayrılma ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar" başlıklı 7. Bölümünde yer verilmiştir.

#### 16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas ve Usulleri

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

#### 17. Katılma Paylarının Satışı ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma paylarının elde edildikten sonraki ilk 2 yıllık süre içinde fona iade edilmek istenmesi halinde iade edilen katılma payı değerinin %30'u oranında çıkış komisyonu tahsil edilerek Fon'a gelir olarak kaydedilecektir. Bunun dışında herhangi bir giriş çıkış komisyonu uygulanmayacaktır. Ayrıca, emeklilik yatırım fonlarının sahip oldukları katılma payları ve diğer yatırımlar tarafından 2 yıllık süre sonunda iade edilen katılma payları üzerinden ise herhangi bir çıkış komisyonu tahsil edilmeyecektir.

#### 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

**Fonun Karşılaşması 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 sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüklerini kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade eder.

7) **Piyasa Riski:** Taşınan pozisyonların, gayrimenkul ve finansal piyasalardaki fiyat hareketlerinden kaynaklanan fiyat değişimlerinden dolayı fonun zarar etmesi riskidir.



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 kaldıraçın fon toplam değerine oranı yükseleceğinden, kaldıraç etkisi de artacaktır. Bu gibi durumlarda olası kaldıraç, olumsuz piyasa koşullarında fon fiyatına kaldıraç çarpanıyla yansımaya 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](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

### 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

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 almamaz.

### 20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi ile İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilmektedir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde veya fonun/kurucunun 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.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ  
Halide Edip Adıvar Mah. Darülaceze Cad.  
Akın Plaza No:3 10. Katı No: 113 Şişli/İSTANBUL  
Şirket Sicil No: 1535370

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

Serkan TOPAKTAŞ  
Yönetim Kurulu Başkanı



Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 02.11.2023 tarih ve 66/1473 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak bu belgenin onaylanması, bu belgede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurula tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, ilgili fon katılma paylarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun \_\_\_\_\_ tarih ve \_\_\_\_\_ sayılı izni ile ünvanı FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon'un katılma payları; içtüzük/şemsiye fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 29.04.2024 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulmuştur.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

### 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
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. 1 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	Tarih: 24.07.2014 No: 23-762
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

### 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük/Şemsiye fon içtüzüğü tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	Tescil Tarihi:18.09.2023 TTSG: 21.09.2023 10919
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	09.10.2023 tarihli ve 2023-47 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına	Kurucu: FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Diğer Kuruluşlar: Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. Colendi Menkul Değerler A.Ş. Bizim Menkul Değerler A.Ş.

**T.C.**  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
12.2024 16:00:57

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ  
Halide Edip Adıyevanı Cad. 3/3 K. Kat. Şişli/İSTANBUL  
Şişli M.D. No: 370

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

araçlık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	<p><b>1. Serkan TOPAKTAŞ</b> (Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi)</p> <p>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 m<sup>2</sup> konut geliştirme projelerini yürütmüş olup, görevine devam etmektedir. Aynı zamanda 2021 yılından itibaren gayrimenkul yatırım fonu yatırım komitesi üyesi görevini de üstlenmektedir.</p> <p><b>2. Hakan SÖNMEZ</b> Genel Müdür</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Haziran 2024 tarihinden itibaren FT Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev almaktadır.</p> <p><b>3. Serdar SAMANCI</b> (Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı)</p> <p>1988 doğumlu Serdar SAMANCI, Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Yüksek Lisans'ını İstanbul Kültür Üniversitesi'nde tamamlamıştır. Değerleme Sektöründe: Arif 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 şirketi bünyesinde değerlendirme uzmanı olarak çalışmalarına devam etmektedir.</p>

	Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) 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 ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.

### 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkul projeleri, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, proje geliştirilecek olan arsalar veya projelere yönelik gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye artırım veya pay devri işlemleri dâhil her tür ticaret sicili işlemleriyle sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dâhil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de ve fon ihraç sözleşmesinde yer alan esaslar çerçevesinde yönetilir.

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 katılma payları A ve B grubu olarak iki gruba ayrılmıştır. A grubu fon katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası (TL) cinsinden, B grubu fon katılma paylarının birim pay değeri ise Amerikan Doları (USD) cinsinden hesaplanır ve açıklanır.

Fon'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harekâmlara, 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.

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

Katılma payları alım satımına esas teşkil eden fiyat her ayın son iş günü hesaplanarak takip eden 3. iş günü açıklanır. Ancak Yatırım Komitesi kararıyla, mevcut yatırımcıların veya fondan pay almak isteyen yeni yatırımcıların pay alım taleplerinin ve katılma paylarını Fon'a iade etmek isteyen yatırımcıların katılma payı alım taleplerinin karşılanması amacıyla veya kar dağıtım kararı verilmesi halinde, özel fiyat raporu hazırlanarak fon birim pay değeri hesaplanabilir.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olarak her ayın 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 Gün Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Doğrulama Kodu: e9b96281-c497-4516-a615-d05a839b7a2d  
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
 PORTFÖY YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ  
 Halide Edip Adıgüzel Cad.  
 Kat: 3. Kat  
 Şişli/İSTANBUL  
 Şişli V.D. 3c  
 12.2024 16:00:55

Fon katılma paylarının ihraç 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 söz konusu varlıkların yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

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

Fon katılma payı alım satım esaslarına ilişkin detaylı bilgilere Fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

## 6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

## 7. Fon İçtüzüğü, 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://portfoy.com.tr> adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanır.

Kanuni 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.

FT GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFOY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ  
Halide Edip Adivan Mah. Durulaceze Cad.  
Akın Plaza No:3 Kat:K1 No:113 Şişli/İSTANBUL  
Sicil No: 29801635370

FT Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy  
Yönetimi A.Ş. Yetkilisi Yetkilileri

Serkan TOPAKTAŞ  
Yönetim Kurulu Başkanı

