İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU
FON İHRAÇ SÖZLEŞMESİ

Oruç Reis Mah. Tekstilkent Cad. Koza Plaza 12/B Blok Kat:35 Esenler / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (**ŞİRKET**) ile diğer tarafta, …… ……adresinde ikamet eden/faaliyet gösteren ……. (**MÜŞTERİ**) arasında fon ihraç sözleşmesi mahiyetinde işbu sözleşme imzalanmıştır.

1.Sözleşmenin Düzenlenme Tarihi ve Sözleşme Numarası

Sözleşme Tarihi	:	…….
Sözleşme No	:	…….

2. Taraflar

a) Müşteri

Adı Soyadı / Unvanı	:	…….
TC Kimlik No / Vergi No	:	…….
Adresi	:	…….

b) Şirket

Unvanı	:	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Adresi	:	Oruç Reis Mah. Tekstilkent Cad. Koza Plaza 12/B Blok Kat:35 Esenler / İstanbul

3. Sözleşmede Kullanılacak Tanımlar ve Kısaltmalar
İşbu sözleşmede geçen;

Bilgilendirme Dokümanları	Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi ve Fon İhraç Sözleşmesi
BIST	Borsa İstanbul A.Ş.
Finansal Raporlama Tebliği	II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ
Fon	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
Kanun	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurucu/Yönetici	İsra 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-52.4 sayılı Girişim Sermayesi 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

ifade eder.

4. Sözleşmenin Konusu

İşbu sözleşme ŞİRKET'in kurucusu olduğu fonların katılma paylarının MÜŞTERİ tarafından alınıp satılması ile ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

5. Fon Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon, ana sektör olarak finansal teknolojiler, dijital teknolojiler, sağlık teknolojileri, çevre teknolojileri, lojistik ve ulaşım teknolojileri ve bunlarla ilgili olan sektörlerde faaliyet gösteren anonim ve limited şirketlere; sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olmayı veya girişim şirketlerinin kurucusu olmayı hedeflemektedir. Bununla birlikte, uygun yatırım fırsatlarının oluşması durumunda Fon bu sektörlerin dışındaki sektörlere de yatırım yapabilecektir. Yatırım yapılacak şirketlerin seçiminde esas alınacak kriterler; faaliyet alanı ve çalışma sistemi katılım finans ilke ve esasları ile uyumlu olmak kaydıyla kurumsal yönetim yapısına kavuşturulabilir, sorumluluk sahibi, deneyimli ve iş etiği sahibi yönetim kadrosuna sahip olmak, operasyonel gelişime uygun olmak, rekabetçi ve marka değeri yaratma gücüne sahip olmak, sürdürülebilir bir şekilde katma değerli ürün geliştirme potansiyeline sahip olmaktır. on malvarlığı fon hesabına olması şartıyla faizsiz finansman sağlanması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri yapılması amacıyla teminat gösterilebilir ve rehnedilebilir.

6. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

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.

Fon'un öne çıkan olası riskleri aşağıdaki gibidir:

Piyasa Riski: Portföyde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Likidite Riski: Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Finansman Riski: İhtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Yoğunlaşma Riski: Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu Fon'un bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

Yasal Riskler: Yasal düzenlemelerdeki değişikliklerden dolayı fonun zarara uğrama olasılığıdır. Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski: Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, kalkışma ve çatışma gibi olaylardan dolayı Fon'un zarara uğrama olasılığıdır.

7. Portföyün Yönetimine ve Saklanmasına İlişkin Esaslar

Saklamacı kuruluş İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'dir. Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

Fiziken veya kayden saklanması mümkün olmayan varlıkların mevcudiyetini ve Fon'a aidiyetini gösteren bilgi, belge ve kayıtlar da portföy saklayıcısı nezdinde tutulur.

8. Fon Malvarlığından Yapılacak Harcamalara İlişkin Esaslar

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

1.Katılma Payları ile ilgili harcamalar.

2.Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

a) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
b) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
c) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
ç) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerleme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
d) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, harç, resim ve komisyonlar,
e) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
f) 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.),
g) İşbu fon ihraç sözleşmesinde veya Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formunda (www.kap.org.tr) belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
ğ) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,

h) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
ı) MKK ve Takasbank'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
i) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
j) Fon paylarının borsada işlem görmesi için ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
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) KAP giderleri,
o) 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 tescil, ilan ve diğer giderler,
d) Fona ilişkin kuruluş masrafları.

9. Fon Gelir Gider Farkının Katılma Payı Sahiplerine Aktarılmasına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

10. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirimine İlişkin Usul Ve Esaslar

Fon katılma paylarının değerleri fonun KAP sayfasından ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinden duyurulacaktır.

11. Katılma Paylarının Alım Satımına İlişkin Usul Ve Esaslar

Katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. 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.

Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.

Katılma payı satışı, Fon birim pay değerinin tam olarak nakden veya iştirak paylarının Fon'a devredilmesi suretiyle ayni olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Bu durumunda Tebliğ'de belirtilen usul, esas ve sınırlamalara uyulur.

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 halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının satışı ve geri alımı durdurulabilir.

Katılma Payı Alımları

İlk talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, bu bölümün "A Pay Grupları" başlığının üçüncü fıkrası uyarınca hesaplanacak birim pay fiyatlarından, talimatın verildiği tarihte gerçekleştirilecektir. İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra verilen katılma payı alım talimatları aşağıda belirtilen şekilde yerine getirilecektir.

Katılma payı alım talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibariyle hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve alım talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Buna göre 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibariyle hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) ilan edebilir. Bu durumda alım talimatı 15 Mart tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.

Alım işleminin gerçekleşme tarihinde yatırımcı katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa öder. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır. Pay bedelinin ödenmesi ile alıma konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Katılma payı bedeli talimatın verildiği tarihte değil, alım işleminin gerçekleşme tarihinde ödeneceğinden, ilgili tutarın yatırımcı adına nemalandırılması söz konusu olmayacaktır.

Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, Kurucu katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

Katılma Payı İadeleri

Katılma payı iade talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibariyle hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve iade talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Buna göre 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibariyle hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) ilan edebilir. Bu durumda iade talimatı 15 Mart tarihli birim pay

fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.

İade işleminin gerçekleşme tarihinde iade edilen katılma paylarının bedeli Fon tarafından pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir ve iadeye konu katılma payları pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından Kurucu'ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.

Her bir yıl için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar yıl başı itibariyle hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %5'inden fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri başvuru önceliğine göre karşılanır. Karşılanamayan talepler, pay sahibini tarafından iptal edilmediği takdirde beklemeye alınır. Aynı yılın sonraki bir tarihinde veya bir sonraki yıl yapılacak ilk pay iadesinde, beklemeye alınan talepler de dahil olmak üzere tüm talepler başvuru önceliğine göre karşılanır.

Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağının Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

12. Pay Gruplarının Hak ve Yükümlülüklerine İlişkin Esaslar

Pay Grupları

Katılma payları A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşur.

- A Grubu katılma paylarının birim pay değeri Türk Lirası cinsinden açıklanır ve alım satımı Türk Lirası üzerinden gerçekleştirilir.
- B Grubu katılma paylarının birim pay değeri ABD Doları cinsinden açıklanır ve alım satımı ABD Doları üzerinden gerçekleştirilir.
- C Grubu katılma paylarının birim pay değeri Euro cinsinden açıklanır ve alım satımı Euro üzerinden gerçekleştirilir.

A Grubu paylar yurtiçinde/yurtdışında yerleşik tüm nitelikli yatırımcılara satılabilir. B ve C Grubu paylar münhasıran Türkiye'de yerleşik yabancılara, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişilere satılabilir.

13. Portföyün Değerlemesine İlişkin Esaslar

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

14. Giriş ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

İhracından itibaren beş yıl geçmeden fona iade edilen katılma paylarında, iade tutarı üzerinden %5 oranında çıkış komisyonu uygulanır. Çıkış komisyonu tutarı katılma payı iadesi

karşılığında pay sahibine yapılacak ödemeden düşülerek fona gelir kaydedilir. Farklı tarihlerde ihraç edilen paylar için bu süre ayrı ayrı dikkate alınır. Yatırımcılar arasındaki pay devirlerinden komisyon alınmaz. Yatırımcılar arasında devredilen payların fona iadesinde elde tutma süresi hesaplanırken, önceki yatırımcıların payları taşıdığı süreler de dahil edilmek suretiyle payların ilk ihraç edildiği tarihten itibaren geçen sürenin tamamı dikkate alınır. Fon süresinin sonundaki katılma payı iadelerinde ve emeklilik yatırım fonlarının katılma payı iadelerinde çıkış komisyonu uygulanmaz.

15. Performans Ücretinin Fondan veya Katılma Payı Sahiplerinden Tahsiline ve Kar Dağıtımına İlişkin Esaslar

Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından fondan performans ücreti tahsil edilebilir.

16. Fona Katılma ve Fondan Ayrılma Şartları

İşbu fon ihraç sözleşmesinde belirtilen satış başlangıç tarihinden itibaren bir aylık süre ilk talep toplama dönemi olarak belirlenmiştir. Bu süre içinde bir adet A grubu payın birim pay değeri 1.000 TL, bir adet B Grubu payın birim pay değeri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 TL karşılığı ABD Doları ve bir adet C Grubu payın birim pay değeri TCMB tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacak 1.000 TL karşılığı Euro'dur.

İlk talep toplama dönemi sona erdikten sonra A Grubu payların birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir. B ve C Grubu payların birim pay değerleri ise, A grubu payların TL cinsinden hesaplanan birim pay değerinin, TCMB tarafından bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurlarına bölünmesi suretiyle tespit edilir.

17. Fon Katılma Paylarının Fona İadesinin Nakdi Olarak ve/veya İştirak Payı Devri Yoluyla Yapılıp Yapılmayacağına İlişkin Esaslar

Kurucu'nun Resen Pay Geri Alma Yetkisi

Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

Ayni olarak gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin esaslar

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek iştirak paylarının değer tespitine yönelik olarak, Kurulca uygun görülen kuruluşlara rapor hazırlatılır. Söz konusu değerleme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan değerden az olamaz. Üzerinde rehin bulunan iştirak payları katılma payı satışı karşılığında Fon'a devredilemez.

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde varsa Fon'un 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.

18. Fon Toplam Gider Oranı ve Yönetim Ücreti

Toplam Gider Oranı

Fon'dan karşılanan, portföy yönetim ücreti dahil tüm giderlerin toplamının fon toplam değerine göre üst sınırı yıllık olarak %25'tir. Performans ücreti bu sınıra dahil değildir.
Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır. Her hesap döneminin son iş günü itibarıyla, yıllık toplam gider oranının aşılıp aşılmadığı Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibariyle Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden onbeş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

Fon Yönetim Ücreti

Kurucu, Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak her yıl minimum 2.000.000-TL (İkimilyon Türk Lirası) + BSMV tutarının altında kalmamak kaydıyla üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde olmak üzere ilgili dönemdeki finansal tablolarda yer alan aktif toplamının %0,625'i (yıllık olarak %2.5) +BSMV tutarındaki yönetim ücretini Fon'dan tahsil eder. Bu ücret üçer aylık dönem sonlarını (Mart, Haziran, Eylül ve Aralık) izleyen 5 iş günü içerisinde Kurucu'ya Fon'dan ödenecektir. Söz konusu alt limit her yıl TÜİK tarafından açıklanan TÜFE Endeksi'ndeki değişim oranına göre her yılın başında bir önceki yılın Aralık ayına ilişkin TÜFE oranına göre güncellenecektir.

19. Birim Pay Değerinden Farklı Bir Fiyat Üzerinden Katılma Payı Alım Satımı Yapılmasının Mümkün Olması Halinde Söz Konusu Fiyatın Hesaplanmasına ve Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Fon ihraç sözleşmesinde hesaplama ve uygulama esaslarına yer verilmek suretiyle, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesi mümkündür. Yatırımcı ve kurucu arasında yapılan müzakereler sonucunda belirlenen,Katılma

payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine Kurucu tarafından bildirilir.

20. Nitelikli Yatırımcılar Arasındaki Katılma Payı Devirlerine İlişkin Esaslar

Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. 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. Kurucu da diğer nitelikli yatırımcılardan katılma paylarını devralabilir veya sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun yazılı onayına tabidir.

B ve C Grubu payların Türkiye'de yerleşik yabancılar, dışarıda yerleşik kişiler ve 6/4/2010 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20 nci maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamına giren kişiler dışındaki kişilere devredilmesi halinde, devredilen paylar, devir tarihi itibari ile A Grubu paylar ile değiştirilir. İade alınan B ve C Grubu paylar yerine verilen A Grubu payların alış maliyetinin hesaplanmasında, TCMB tarafından devri tarihinden bir önceki iş günü saat 15.30'da ABD Doları ve Euro için belirlenen gösterge niteliğindeki döviz alış kurları esas alınır.

21. Kaynak Taahhütlerinin Tutar ve Ödenme Planına, Alt ve Üst Limitlerine, Kaynak Taahhütlerinin Yerine Getirilmemesi Halinde Kurucu Tarafından Alınabilecek Tedbirler, Kaynak Taahhüdü Ödemelerinden Önce Girişim Sermayesi Portföyüne İlişkin Özel Değerleme Raporu Hazırlatılacaksa Buna İlişkin Esaslar

Her bir kaynak taahhüdü ödemesi karşılığında yatırımcı hesaplarına aktarılacak katılma paylarının sayısı, taahhüdün ödenmesini takip eden ilk fiyat raporundaki veya kaynak taahhüdünün ödenmesi için özel olarak hazırlanan fiyat raporundaki fon birim pay fiyatına göre belirlenir. İlk talep toplama döneminde tahsil edilen kaynak taahhütleri karşılığında ihraç edilecek fon pay sayısının hesaplanmasında 1 pay 1.000 TL olarak dikkate alınır.

Fon ihraç sözleşmesinde veya yatırımcı sözleşmesinde hüküm bulunması şartıyla kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerleme raporu hazırlatılabilir.

22. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

Bu sözleşmenin yatırımcı bilgilerini içermeyen bir örneği Fonun KAP sayfasında yayınlanır. Bu sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılması Yatırımcı ile Kurucu arasında imzalanacak ek bir sözleşme ile yapılacaktır.

23. Denkleştirmeye İlişkin Esaslar

Fona yeni bir kaynak taahhüdü verilmesi durumunda, fonun mevcut katılma payı sahipleri ile yeni kaynak taahhüdü kapsamında fon katılma paylarını alacak yatırımcılar arasında

denkleştirme yapılabilir. Kurucu ile yatırımcılar arasında yapılacak müzakereler sonucunda esaslar belirlenecektir.

Denkleştirme esasları bilgilendirmesi fonun KAP sayfasından ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinden duyurulacaktır.

24.Yatırımcı Bilgilendirilmesine İlişkin Esaslar

Yatırımcı bilgilendirmeleri fonun KAP sayfasından ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinden duyurulacaktır.

25. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına ve Yapılan Değişikliklerin Yatırımcılara Duyurulmasına İlişkin Esaslar

Sözleşmede yapılan değişiklikler yatırımcılara fonun KAP sayfasından ve Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinden duyurulacaktır

26. Fonun Tasfiyesine İlişkin Bilgi

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.

27. Tahkim, Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri

Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilaflarda İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Tarafların bu hususta kabul ve taahhütleri mevcuttur.

YUKARIDAKİ HUSUSLAR ÇERÇEVESİNDE imzalanan Sözleşme'nin birer nüshası Fon'da ve Fon dokümanlarında Portföy Saklayıcısı olarak belirtilen kuruma iletilecektir.

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu adına Şirket	**Müşteri**
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	