

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ 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 (**YATIRIMCI**) arasında fon ihraç sözleşmesi mahiyetinde işbu sözleşme imzalanmıştır.

1.Sözleşmenin Düzenlenme Tarihi ve Sözleşme Numarası

Sözleşme Tarihi	:	
Sözleşme No	:	

2. Taraflar

a) Yatırımcı

Adı Soyadı / Unvanı	:	
T.C. 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
KEP Adresi	:	isragayrimenkul@hs01.kep.tr
E-Posta Adresi	:	info@israportfoy.com.tr

3. Sözleşmede Kullanılacak Tanımlar ve Kısaltmalar

İşbu sözleşmede geçen;

Bilgilendirme Dokümanları	Fon İçtüzüğü ve İhraç Belgesi
BİST	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. Üçüncü 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 YATIRIMCI tarafından alınıp satılması ile ilgili olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemek amacıyla akdedilmiştir.

5. Fon Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon, sektör olarak finansal teknolojiler, dijital teknolojiler, sağlık teknolojileri, sağlık turizmi, sağlık sektöründe faaliyet gösteren anonim şirketlere, emlak 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 sektörlerde 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. Fon malvarlığı fon hesabına olması şartıyla faizsiz finansman sağlanması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri yapılması amacıyla teminat gösterilebilir ve rehnedilebilir.

Fon ayrıca girişim şirketlerine doğrudan veya Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.4)'nde ("Tebliğ") tanımlanan yurtiçinde kurulu özel amaçlı şirketler ve yurtdışında kurulu kolektif yatırım kuruluşları vasıtasıyla dolaylı olarak sermaye aktarımı veya pay devri yoluyla ortak olabilir veya bu şirketlerin kurucusu olabilir.

6. Fonun Yatırım Sınırlamaları ve Risklerine İlişkin Esaslar

6.1. Girişim Sermayesi Yatırımlarına İlişkin Yatırım Sınırlamaları

(1) Fon portföyünde yer alan girişim sermayesi yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki yatırım sınırlamalarına uyulur:

a) Fon'un toplam değerinin en az %80'inin bir veya birden fazla girişim sermayesi yatırımdan oluşması zorunludur. Yatırımlar uluslararası katılım finans ilkelerine uygun girişim şirketlerine yapılacaktır.

b) Fon'un, bir hesap dönemi içinde; Tebliğ'de belirtilen KOBİ niteliğini sağlayan girişim şirketlerine doğrudan yaptığı yatırımların, fon toplam değerinin %10'unu geğmesi halinde girişim sermayesi yatırım sınırı asgari %51 olarak uygulanır.

c) Diğer girişim sermayesi yatırım fonlarına yapılan yatırım fon toplam değerinin %25'ini, 18 inci maddenin üçüncü fıkrasının (e) bendinde belirtilen şirketlere yapılan yatırım ise fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

ç) Fon katılma payına sahip olan yatırımcıların yönetim kontrolüne sahip oldukları şirketlere ve ilişkili taraflarına yapılan yatırımlar fon toplam değerinin %20'sini aşamaz.

(2) Portföy saklayıcısı tarafından yatırım sınırlamalarına uyumun kontrolü hesap dönemi sonuna ilişkin toplam değer tablosu üzerinden yapılır. Girişim şirketi yatırımlarının hesap dönemi sonu değerlerine yer verilerek düzenlenmesi halinde, toplam değer tablosu en geğ hesap dönemi sonunu takip eden üçüncü ayın sonuna kadar hazırlanır.

(3) Birinci fıkrada belirtilen asgari veya azami yatırım sınırlamalarına aykırılık sonucunu doğurabilecek katılma payı alım ve iade işlemleri, girişim sermayesi yatırımlarından kar payı ve faiz tahsil edilmesi, girişim sermayesi yatırımlarından çıkış geręekleştirilmesi, girişim sermayesi yatırımlarının değerinin azalması veya artması, girişim şirketinin iflas yahut diğer bir nedenle sona ermesi veya mahkemece şirketin feshine karar verilmesi veya girişim sermayesi yatırımları dışındaki yatırımların değerlerinin artması gibi arızı durumlarda ilave veya yeni yatırım yapılmaması şartıyla azami sınırlamalara uyum sağlanması şartı aranmaz. Asgari sınırlamalara uyum için Kurula süre verilmesi talebiyle başvuruda bulunulması ve başvurunun Kurulca uygun görölmesi şartlarıyla; yatırım sınırlamalarının tekrar sağlanması için söz konusu aykırılığın oluştuğu hesap dönemi sonundan itibaren kurucuya ve varsa portföy yöneticisine en fazla bir yıl süre verilebilir. Kurulca verilen sürenin sonunda da yatırım sınırlamalarına uyumun sağlanamaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek, sürenin bitiminden itibaren en geğ iki yıl içinde fonun tasfiyesine izin verilmesi talebiyle Kurula başvurulması ve Kurulca verilecek izni takiben fon içtüzüğünün ticaret sicilinden terkin ettirilmesi zorunludur.

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

Kur Riski: Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlölüklerin 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 içerdii risklere maruz kalması ve zarara uğraması olasılığıdır.

Karşı Taraf Riski: Karşı tarafın yükümlölüklerini 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 Saklanması İlişkin Esaslar

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

7.2. Fon portföyündeki varlıklar yapılacak bir sözleşme ile Saklama Tebliği düzenlemeleri çerçevesinde portföy saklayıcısı nezdinde saklanır. Portföy Saklayıcısı; fona ait finansal varlıkların saklanması ve/veya kayıtların tutulması, diğer varlıkların aidiyetinin doğrulanması ve takibi, kayıtlarının tutulması, varlık ve nakit hareketlerine ilişkin işlemlerin yerine getirilmesinin kontrolü ile mevzuatta belirtilen diğer görevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

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

7.4. Girişim sermayesi yatırımlarının yapılması veya bu yatırımların fon portföyünden çıkarılması öncesinde işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin örnekleri işlemlerin gerçekleştirilmesinden makul bir süre önce Portföy Saklama Tebliği kapsamındaki sorumluluklarının yerine getirilebilmesini teminen kurucu tarafından portföy saklayıcısına gönderilir. Makul süre tanımına ve işlemlere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderim usullerine portföy saklama sözleşmesinde yer verilir.

8. Fon Malvarlığından Yapılacak Harcamalara İlişkin Esaslar

Portföy yönetim ücretine ve Fon'a 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) Fon'un yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakile bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıklara ilişkin saklama 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, kar payı, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme 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) Portföy yönetim ücreti ve (varsa) performans ücreti,
- h) Danışmanlık hizmet ve ücretleri ve Fon'un iş ve işlemlerine ilişkin alınacak hukuki danışmanlık hizmeti ücretleri,

- i) Katılma payları ile ilgili pazarlama dahil harcamalar,
- j) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- k) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- l) MKK ve Takasbank'a ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- m) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katılan pazarlama, satış ve dağıtım giderleri,
- n) Endeks kullanım giderleri,
- o) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- p) İcazet belgesi için ödenen ücretler,
- q) Fon paylarının borsada işlem görmesi durumunda ödenen ücretler ve yapılan masraflar,
- r) KAP giderleri,
- s) Tüzel kişi kimlik kodu (LEI) gideri,
- t) Fon yatırım komitesinin daimi üyeleri dışındaki Kurucu tarafından belirlenen/atanan diğer üyelerine ödenen her türlü ücretler,
- ş) 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 ve Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fon'da oluşan kar, katılma paylarının işbu fon ihraç sözleşmesinde belirtilen alım satım esaslarına göre tespit edilen fon birim fiyatlarına yansır. Katılma payı sahipleri, paylarını fon ihraç sözleşmesinde belirlenen sürelerde Fon'a geri sattıklarında, işleme esas fiyatın içerdiği Fon'da oluşan kardan paylarını almış olurlar. Fon bunun dışında ayrıca kâr dağıtımı yapabilir. Kâr dağıtımına ilişkin esaslar "Kar Payı Dağıtımına ve Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar" başlığında belirtilmiştir.

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

Katılma paylarının alım satımına esas fon birim pay fiyatı, asgari olarak her ayın son günü (Takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin son günü) itibarıyla hesaplanıp bu tarihi takip eden 5. iş günü Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinde ilan edilir ve katılma payı sahiplerine e-posta ile bildirilir. Kurucu, söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.

Fon referans birim pay değeri ise günlük olarak hesaplanır ve açıklanır, ancak söz konusu referans birim pay değeri üzerinden Fon'a katılma ve Fon'dan ayrılma işlemi gerçekleştirilmez.

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 aynı olarak ödenmesi; katılma payının Fon'a iadesi, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde ve fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre Fon'a iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir. Bu durumda 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.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'nın ilgili pazarında da işlem görmesi için karar alabilir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesine ilişkin esaslar BİST tarafından belirlenir. Katılma paylarının Borsa'da işlem görmesi durumunda SPK ve BİST'in kamuyu aydınlatmaya ilişkin hükümlerine uyulur. İşbu fon ihraç sözleşmesinin Borsa işlemleri için varsa BİST işlem esasları veya kamuyu aydınlatma düzenlemeleri ile çelişen hükümleri uygulanmaz. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında BİST Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda el değiştirmesine ilişkin yapılan işlemlerde Kurucu'nun onayı ve aracılık şartı aranmaz.

Katılma Payı Alımları

İlk talep toplama döneminde yatırımcıların verdikleri katılma payı alım talimatları, talimatın verildiği tarihte gerçekleştirilecektir. İlk talep toplama dönemi sonrası verilen katılma payı alım talimatları yılda 12 kere (Takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin son günü) olmak üzere hesaplanan ve ayın son gününü takip eden 5. iş günü ilan edilen birim pay fiyatı üzerinden, ay sonlarını takip eden 6. iş günü ile bir sonraki birim pay fiyatı açıklanma tarihine kadar gerçekleştirilir.

Alım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Alım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak – 31 Ocak	31 Ocak		Ay sonlarını takip eden 6. iş günü ile bir sonraki birim pay fiyatı açıklanma tarihine
01 Şubat – 28/29 Şubat	28/29 Şubat		
01 Mart – 31 Mart	31 Mart		
01 Nisan – 30 Nisan	30 Nisan		
01 Mayıs – 31 Mayıs	31 Mayıs		
01 Haziran – 30 Haziran	30 Haziran		

01 Temmuz – 31 Temmuz	31 Temmuz	Pay fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 5. işgünü	kadar gerçekleştirilir.
01 Ağustos – 31 Ağustos	31 Ağustos		
01 Eylül – 30 Eylül	30 Eylül		
01 Ekim – 31 Ekim	31 Ekim		
01 Kasım – 30 Kasım	30 Kasım		
01 Aralık – 31 Aralık	31 Aralık		

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

Satın alınan katılma payları iki yıldan önce Fon'a iade edilemez. Bu süre farklı tarihlerde alınan katılma payları için ilk giren ilk çıkar yöntemiyle ayrı ayrı uygulanır. Yatırımcılar, en az iki yıl süreyle elde tuttıkları katılma paylarını bu bölümde belirtilen esaslar çerçevesinde Fon'a iade edebilirler.

Satım talimatları yılda 1 kere (Takvim yılı esas alınarak yılın son günü), olmak üzere hesaplanan ve ayın son gününü takip eden 5. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, ayın son gününü takip eden 7. iş günü yerine getirilir. Ayrıca, satım talimatlarının asgari olarak takvim yılı esas alınarak pay fiyatı hesaplama tarihi olan yılın son gününden bir ay öncesine kadar Kurucu'ya iletilmesi zorunludur.

Satım Talimatları İhbar Dönemi	Pay Fiyatı Hesaplama Tarihi	Pay Fiyatının Açıklanma Tarihi	Satım Talimatlarının Gerçekleşme Tarihi
01 Ocak –30 Kasım	31 Aralık	Pay fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 5. işgünü	Pay fiyatının hesaplanma dönemini takip eden 7. işgünü

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 itibarıyla 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 olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri

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. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devir bedelleri serbestçe belirlenebilir.

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.

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 yabancılar, dışarıda yerleşik kişilere ve 6/4/2010 sayılı Resmî 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 değerlendirilir.

Fon portföyünde yer alan varlıkların değerlendirme esaslarına ilişkin olarak II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'de yer alan değerlendirme esaslarına uyulur.

Fon yönetim kurulu ya da yatırım komitesi talep ettiği her zaman girişim sermayesi yatırımları için yeni bir değerlendirme yaptırılmasına karar verebilir. Girişim sermayesi yatırımlarının değerlemesine dayanak teşkil eden bilgi ve belgeler fon süresi ve bu sürenin bitmesini müteakip beş yıl boyunca Kurucu nezdinde de saklanır

14. Giriş ve Çıkış Komisyonuna İlişkin Esaslar

Fon katılma paylarının yatırımcıya ihraç edildiği tarihten 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

Kurucu tarafından performans ücreti tahsil edilebilir. Tebliğ'in 26. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan kurucunun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş tarafından, katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın fonun süresince ve fonun tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

Fon'da oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır. Fon, Yatırım Komitesi kararı ile kâr dağıtımını yapabilir. Yatırım Komitesi, fonun finansal durumunu ve geleceğe dönük yatırım planlarını göz önüne alarak kar dağıtım kararını verir. Kar dağıtım tarihleri ve oranları da bu çerçevede Yatırım komitesi tarafından belirlenir.

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.

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

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.

Aynı olarak gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin esaslar

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı 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 değerlendirme raporuna ilişkin masraflar Fon portföyünden karşılanamaz. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme 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 aynı 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 aşılmadığı Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son iş günü itibarıyla 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 3.000.000-TL (Üç milyon Türk Lirası) + BSMV tutarının altında kalmamak kaydıyla üç ayda bir Türk Lirası (TL) olarak tahakkuk edecek şekilde olmak üzere fon toplam değerinin %0,25'i (yıllık olarak %1)+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

Fonun nakit ihtiyacını karşılamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmek maksadıyla, katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden (%20 + -) gerçekleştirilmesi mümkündür. Katılma payı alım satımına esas teşkil eden bu fiyat, fonun işlem günü getirisinin olumsuz etkilenmesi durumunda, her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla 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 değerlendirme raporu hazırlatılabilir.

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

Bu sözleşmenin yatırımcı bilgilerini içermeyen bir örneği Fon'un KAP sayfasında yayınlanır. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren güncel fon ihraç sözleşmesi KAP'ta ilan edilir ve portföy saklayıcısına gönderilir.

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 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

Fonun KAP sayfasında fon ihraç sözleşmesinin bir örneğine yer verilir. Sözleşme şartlarında değişiklik yapılması halinde değişiklikleri içeren bu sözleşme KAP'ta ilan edilmesi ile yatırımcılar bilgilendirilmiş olur. Ayrıca, güncel fon ihraç sözleşmesi portföy saklayıcısına da iletilir.

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. Fon'un varlıklarının satışı, alacaklarının tahsili ve borçlarının ödenmesi sonucu nakit fazlası oluştuğunda, oluşan nakit fazlası pay sahiplerine payları oranında dağıtılır. Bu amaçla işbu fon ihraç sözleşmesinde 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.

27. Gizlilik

Taraflar bu sözleşme kapsamında yapacakları çalışma esnasında elde edeceği diğer tarafa veya müşterilerine ait bilgilerin gizliliğine tümüyle riayet edecek, Kanunen açıkça yetkili kurum, kuruluş, merci ve/veya kişiler tarafından resmi olarak istenilmesi durumu hariç olmak üzere bu bilgilerin üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun aktarılmaması için her türlü tedbiri alacaktır. Gizlilik yükümlülüğü bu sözleşmenin feshinden sonra da süresiz şekilde devam edecektir.

28. Sözleşmenin Süresi ve Feshi

İşbu Sözleşme, Taraflarca imzalanması ile süresiz olarak yürürlüğe girer ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak feshedilmediği sürece veya işbu madde kapsamında sona ermedikçe yürürlükte kalır.

Aşağıda sayılan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, işbu Sözleşme, ayrıca bir bildirim gerek olmaksızın sona ermiş kabul edilecek ve taraflar, işbu Sözleşme'nin sona ermesinden doğan herhangi bir zarar veya cezadan sorumlu tutulmayacaklardır;

- a) İşbu Sözleşme ve/veya Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin/yetkilerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sona erdirilmesi talep edildiği durumlarda derhal, kendiliğinden sona erecektir.
- b) Fon'un işbu Sözleşme'nin 27'inci maddesi uyarınca sona ermesi veya
- c) Tarafların işbu Sözleşme'nin sona erdirilmesi hususunda yazılı mutabakat metni imzalamaları durumunda.

29. Uyuşmazlıkların Çözümü

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

30. Yürürlük

Toplam 14 sayfa, 30 ana madde ve ekleri ile müteşekkil bu Sözleşme Tarafların mutabakatı ile

...../...../..... Tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

Yatırımcı- Ad Soyad /Unvan	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
İmza	Adına Kurucu/Yönetici sıfatıyla hareket eden İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.