

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN
KURUCUSU OLDUĞU
İSRA 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) **13.05.2025** tarih ve **E-12233903-315.01.01-72279** 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.

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen **25.06.2025** 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.

1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

<i>Kurucu ve Yönetici’nin</i>	
Ünvanı:	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 24/11/2023 No: GGSPYŞ/PY.12/1575
Adresi:	Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12/A İç Kapı Numarası: 341 Esenler/İstanbul
Yönetim Kurulu Üyeleri:	Şirket’in yönetim kurulu üyelerine Şirket’in Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) 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 Cad. No: 4 34467 Sarıyer/İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 18/02/2025 tarih ve 2025/6 sayılı kararı.
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	- Kurucu İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. - Bizim Menkul Değerler A.Ş. - Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU Şam Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi'nden 2013 yılında mezun oldu. Türkiye'de de lisans öğrenimine devam ederek, Kocaeli Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden de 2020 yılında mezun oldu. 2013-2017 yılları arasında Tacc Telecom (Araptürk Telekom) şirketinin kurucusu ve Türkiye CEO' su olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında Alkadri Enerji Ltd.Şti.' de kurucu ortak olarak görev yaptı. 2018-2020 yılları arasında Arkimar Proje Yönetimi ve Mimarlık A.Ş. de Kurucu ve CEO olarak görev yaptı. 2020 yılından bu yana gayrimenkul geliştirme proje üretimi alanında faaliyet gösteren İsra Group İnşaat A.Ş. ve İsra Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yaptı. 2025 yılından bu yana İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu yatırım komitesi üyeliği görevinde bulunan Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU, 2023 yılından bu yana ise İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 2. Genel Müdür Ömer ÇANKAL Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1999 yılında mezun oldu. 1999-2002 yılları arasında Eskişehir Bankası T.A.Ş. (Esbank)'de Müfettiş Yardımcısı olarak görev yaptı. 2002-2005 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.'de Müfettiş, 2005-2011 yılları arasında ise Şube Müdürü olarak görev yaptı. 2015-2020 yılları arasında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'de Finans

	Direktörü, Akzirve Turizm İnşaat Gayrimenkul Yatırım Tic. A.Ş.’de Finans Direktörü olarak görev yaptı. 2021-2023 yılları arasında İsrâ Group İnşaat A.Ş.’de Finans Müdürü olarak görev yaptı. 2023-2024 yılları arasında İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’de İş Geliştirme Direktörü olarak görev yaptı. 2024’ ten bu yana İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak görevine devam etmekte olan Ömer ÇANKAL’ ın Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansı bulunmaktadır. 3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı Seçkin GÜNDÜZ Afyon Kocatepe Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yapı Öğretmenliği Bölümünden 2005 yılında mezun oldu. 2024 yılında Namık Kemal Üniversitesi Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans programını bitirdi. 2006-2008 yılları arasında Fortis Bank A.Ş. de Yatırım Danışmanı olarak görev yaptı. 2008-2010 yılları arasında Garanti Bankası A.Ş. de Mortgage Uzmanı olarak görev yaptı. 2010-2017 yılları arasında Denizbank A.Ş. de Gayrimenkul ve Mortgage Uzmanı olarak görev yaptı. 2017-2018 yılları arasında SPK tarafından yetkilendirilmiş Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yaptı. 2018 yılından bu yana farklı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde sözleşmeli gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunan Seçkin GÜNDÜZ, 2025’ ten bu yana İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.’de Değerleme Uzmanı olarak görevine devam etmektedir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) 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 (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına

İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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 artırımı 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'un yatırım stratejisi, yatırım sınırlamaları ve risklerine, portföyün yönetimine ve saklanmasına, fon malvarlığından yapılabilecek harcamalara, 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 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 mesai bitiminde 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.

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 mesai bitiminde ilan edilen birim pay fiyatı üzerinden, ay sonlarını takip eden 6. iş günü ile bir sonraki birim pay fiyatı açıklanma tarihine kadar gerçekleştirilir.

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.

Fon katılma paylarının alım satımına ilişkin usul ve esaslara yönelik detaylı bilgiye Fon ihraç sözleşmesinde yer verilir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin Ayni Olarak Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin ayni olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in 16'ncı maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğ'in 18'inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, Tebliğ'in 29'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlatılır. Yatırımcılardan Fon'a devredilecekler için hazırlanacak 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 ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek ve/veya devrini kısıtlayacak nitelikte herhangi bir takyidat bulunan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar 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.

6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım Komitesi üyelerin çoğunluğuyla toplanır ve toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır. Ancak her halükarda Kurucu tarafından Tebliğ kapsamında atanan üyelerden en az ikisinin toplantıda hazır bulunmaları gerekir. Fon'un gayrimenkul portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

7. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş

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

8. İçtüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler

İçtüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan www.israportfoy.com.tr adresinden temin edilebilir ve KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanır.

Kanunî 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.

İhraççı
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yetkilisi

Ömer ÇANKAL
Genel Müdür