

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
V MALL İSTANBUL KATILIM GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU  
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ**

**ESKİ METİN**

GSYF. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN  
KURUCUSU OLDUĞU  
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
V MALL İSTANBUL KATILIM GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU  
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- 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**

| <b><i>Kurucu ve Yönetici’nin</i></b>                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                       |
| Yetki Belgesi:                                                           | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>24.11.2023 - GGSPYŞ/PY.12/1575                                                                                                                 |
| Adresi:                                                                  | Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No:12/A<br>İçkapı No:341 Esenler/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. |
| <b><i>Portföy Saklayıcısı’nın</i></b>                                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                            |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | 24.07.2014 – 23/762                                                                                                                                                                                      |

|         |                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Adresi: | Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4<br>Sarıyer 34467 İstanbul |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                                            | 01.02.2022 Tarih ve 10527 Sayılı TTSG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                                  | 14.01.2022 – 2022/05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanları | - İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.(Kurucu)<br>-Bizim Menkul Değerler A.Ş.<br>-Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                        | Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kaynak taahhüdü tutarı                                                                                                                                                                               | Nitelikli yatırımcılardan alınacak asgari kaynak taahhüdü tutarı 6.500.000.-TL (Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası) olup, her bir kaynak taahhüdünde bulunacak yatırımcı için belirlenen asgari tutar ise 250.000.-TL (İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)'dır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                        | Fon'un süresi ilk katılma payı satışı tarihinden itibaren başlar ve tasfiye dönemi dahil <b>25 (yirmibeş)</b> yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                             | <b>1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br>Turan EROL<br><br>Prof Dr. Turan Erol, 1985 yılında K.T.Ü Ekonomi lisans bölümünden mezun oldu. 1989 yılında ODTÜ yüksek lisans programını tamamladı. 1996 yılında Hollanda Tinbergen Institute/Erasmus Üniversitesi'nden Doktora derecesi aldı. 1997-2003 yılları arasında Başkent Üniversitesi' nde Yrd. Doç ve Doçent olarak görev yaptı. Halen İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi öğretim üyesidir. 2003-2009 yılları arasında SPK Üyeliği, İkinci Başkanlığı ve Başkanlık görevlerinde bulunmuş olup, 2009-2018 arasında ise Başbakan Başdanışmanı olarak görev yaptı.<br>2010 yılından bu yana THY ve iştirakleri, Aselsan ve Savunma Sanayi Başkanlığı'nın değişik şirketlerinde, Tümosan ve Ostim Yatırım gibi özel sektör ve vakıf şirketlerinde bağımsız yönetim kurulu üyelikleri ve danışmanlık görevlerinde bulundu. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme, Gayrimenkul Değerleme ve Türev Araçlar |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>lisanslarına sahip olan Erol, İsra Portföy Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.</p> <p><b>2. Genel Müdür</b><br/>Ömer ÇANKAL</p> <p>Ömer Çankal Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünden 1999 yılında mezun oldu. Çalışma hayatına 1999’ da Esbank’ ta Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Ömer Çankal, Türkiye Finans’ta Müfettiş, Şube Müdürü görevlerinde bulundu. Sonrasında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. ‘ de Finans Direktörü, Akzirve İnşaat’ ta Finans Direktörü olarak görev yaptı. 2020 yılı itibariyle İsra Group İnşaat A.Ş.’ de Finans Müdürü, İsra Portföy’de İş Geliştirme Direktörü olarak çalıştı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahip olan Çankal, İsra Portföy Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.</p> <p><b>3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel</b><br/>Emre TONKUŞ</p> <p>Emre Tonkuş Yıldız Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği’ nden 1998 yılında mezun oldu. Yüksek Lisansını Biruni Üni. Kentsel Sistemler Mühendisliği bölümünde bitirdi. Biruni Üniversitesi Teknopark Yönetim Kurulu Üyesi olan Tonkuş, ASKON 12.Dönem Yönetim kurulu Üyesi ve Ar-Ge Teknopark İlişkileri Başkanlığını yürüttü. Halen ASKON 13.Dönem Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. KOSGEB ve TÜBİTAK ProjeYatırım Hakemi görevi devam etmektedir.</p> <p>İTO 5.Komite Bilişim ve e-ticaret İhtisas Komitesi Yönetim Kurulu Üyesi, BBS Teknoloji Siber Güvenlik kurucu ortaklığı, COOL-REG Energy Makine üretim tesisi kurucu ortaklığı, Asya Ventures Danışma Kurulu Üyeliği devam etmektedir.</p> <p><b>4. İsra Holding Yönetim Kurulu Başkanı</b><br/>Abdurrahim TAVLI</p> <p><b>5. Yönetim Kurulu Üyesi</b><br/>Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | 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 payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. 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.

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 katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapılıp yapılmayacağına, 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, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlatılacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmî internet sitesinde yayımlanır.

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

Fon birim pay değeri aşağıda belirtilen tarihlerde ve en az yılda iki kere olmak üzere hesaplanır ve e-posta yoluyla ile nitelikli yatırımcılara bildirilir.

| Alım ve Satım Talimatları<br>İhbar Dönemi* | Pay Fiyatı Hesaplama<br>Tarihi | Pay Fiyatının Açıklanma<br>Tarihi  |
|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 01 Ocak –30 Haziran                        | 30 Haziran                     | 30 Haziran'ı takip eden 5. iş günü |
| 1 Temmuz –31 Aralık                        | 31 Aralık                      | 31 Aralık'ı takip eden 5. iş günü  |

\*Katılma paylarının tasfiye dönemi sonunda Fon'a iade edilmesi esastır. Ancak Fon'da yeterli likiditenin bulunması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Kurucu pay geri alımı kararı alması halinde, kararını ve geri alım için ayrılan toplam tutarı en geç altışar aylık dönemlerin son gününden (30 Haziran ve 31 Aralık) 3 iş günü önceye kadar yatırımcılara bildirmek zorundadır. Kurucu Fon'da yeterli likiditenin bulunması durumunda yönetim kurulu kararı ile pay geri alımına karar verirse paylarını iade etmek isteyen yatırımcılar, en geç altı aylık dönemin son gününe kadar satım talimatlarını Kurucu'ya iletir. Pay iadesi talebinde bulunan yatırımcıların talepleri dikkate alınır ancak iade talimatı vermeyen yatırımcıların payları geri alınmaz.

Ayrıca, yukarıdaki tabloda yer verilen dönemler dışında, Fon portföyüne dahil edilecek girişim sermayesi yatırımlarında, portföydeki şirketlerin birleşme, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı gibi sermaye işlemlerinde, fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda yönetim kurulunca fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni fon katılma payı ihracına karar verilebilir. Hesaplanan fon birim pay değeri 5 iş günü içerisinde açıklanır.

Fon, Kurucu'nun belirleyeceği tarihlerde bilgi amaçlı bir referans fiyat açıklayabilir, bununla birlikte söz konusu fiyat üzerinden katılma payı alım satımı gerçekleştirilmez.

#### 5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payları nakdin yanı sıra iştirak payları karşılığında da ihraç edilebilir. Bu durumda ihraçtan önce iştirak paylarının değerlemesinin Kurulca uygun görülen kuruluşlarca yapılması ve katılma paylarının en fazla bu değere tekabül edecek şekilde ihraç edilmesi zorunludur. İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır.

İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla değerlendirme raporunda belirlenen değere tekabül edecek şekilde, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

#### 6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Kurucu nezdinde 5 (beş) kişiden oluşan bir yatırım komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş

yıllık tecrübeye sahip tam zamanlı veya yarı zamanlı bir kişi ve genel müdür yatırım komitesinin daimi üyeleridir.

Fon yatırım komitesi, yatırımın mahiyeti daha fazlasını gerektirmediği takdirde 5 (beş) kişiden oluşacak olup, ilgili mevzuat gereği atanması gereken yukarıdaki nitelikleri haiz 3 (üç) daimi üyesi ve diğer 2 (iki) üyesi Kurucu tarafından belirlenecek ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararıyla atanacaktır.

Fon'un girişim sermayesi yatırımları portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi, daimi üyeler ve diğer üyelerden en az ikişer kişinin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi daimi üyelerden ve diğer üyelerden en az ikişer kişinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.

#### **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](http://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](http://www.israportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.**

**Ömer ÇANKAL**  
**Genel Müdür**

## YENİ METİN

GSYF. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN  
KURUCUSU OLDUĞU  
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
V MALL İSTANBUL KATILIM GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU  
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN  
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) ----- tarih ve ----- 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. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu’nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- 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**

| <b><i>Kurucu ve Yönetici’nin</i></b>                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ünvanı:                                                                  | <b>İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.</b>                                                                                                                                       |
| Yetki Belgesi:                                                           | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi<br>24.11.2023 - GGSPYŞ/PY.12/1575                                                                                                                 |
| Adresi:                                                                  | Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No:12/A<br>İçkapı No:341 Esenler/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. |
| <b><i>Portföy Saklayıcısı’nın</i></b>                                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Ünvanı:                                                                  | <b>İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.</b>                                                                                                                                                            |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası: | 24.07.2014 – 23/762                                                                                                                                                                                      |
| Adresi:                                                                  | Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4<br>Sarıyer 34467 İstanbul                                                                                                                              |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı                                                                                                            | 01.02.2022 Tarih ve 10527 Sayılı TTSG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                                                                                                                                                  | 14.01.2022 – 2022/05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanları | - İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.(Kurucu)<br>-Bizim Menkul Değerler A.Ş.<br>-Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                        | Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kaynak taahhüdü tutarı                                                                                                                                                                               | Nitelikli yatırımcılardan alınacak asgari kaynak taahhüdü tutarı 6.500.000.-TL (Altı Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası) olup, her bir kaynak taahhüdünde bulunacak yatırımcı için belirlenen asgari tutar ise 250.000.-TL (İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)'dır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fon'un süresi                                                                                                                                                                                        | Fon'un süresi ilk katılma payı satışı tarihinden itibaren başlar ve tasfiye dönemi dahil <b>25 (yirmibeş)</b> yıldır. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                             | <b>1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi</b><br>Emre TONKUŞ<br><br>Yıldız Teknik Üniversitesi Makina Mühendisliği'nden 1998 yılında mezun oldu. 1999-2000 yılları arasında Malmö İnşaat' ta Makina Mühendisi olarak görev yaptı. 2000-2002 yılları arasında İhlas Ev Aletleri A.Ş. de Ar-Ge/Makine Mühendisi olarak görev yaptı. 2002-2005 yılları arasında Zıylan Taban San.Tic.A.Ş. de Ar-Ge/Makine Mühendisi olarak görev yaptı. 2006 yılından bu yana TNK Ayakkabı Ltd.Şti nin şirket ortağı, 2018 yılından bu yana Askonsoft Yazılım Danışmanlık Ltd.Şti nin kurucu ortağı, 2020 yılından bu yana ise start-up olan ICSDI (International Cyber Security Defence and Intelligence) kurucu ortağı olarak görev yapmaktadır. İTO Bilişim ve e-ticaret İhtisas Komitesi Yönetim Kurulu Üyesi ve ASKON 13.Dönem Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Biruni Üniversitesi Teknopark Yönetim Kurulu Üyesi olan TONKUŞ, 2025 yılı itibarıyla İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir. |



## **2. Genel Müdür**

Ömer ÇANKAL

Ömer Çankal Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünden 1999 yılında mezun oldu. Çalışma hayatına 1999’ da Esbank’ ta Müfettiş Yardımcısı olarak başlayan Ömer Çankal, Türkiye Finans’ta Müfettiş, Şube Müdürü görevlerinde bulundu. Sonrasında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş. ‘ de Finans Direktörü, Akzirve İnşaat’ ta Finans Direktörü olarak görev yaptı. 2020 yılı itibariyle İsrâ Group İnşaat A.Ş.’ de Finans Müdürü, İsrâ Portföy’de İş Geliştirme Direktörü olarak çalıştı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahip olan Çankal, İsrâ Portföy Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.

## **3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel**

Mahmut Şerafettin ÖZSOY

İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği bölümünden 2011 yılında mezun oldu. 2016 yılında Marmara Üniversitesi Bankacılık Yüksek Lisans Programını bitirdi. 2010-2013 yılları arasında start-up olan İsbahar.com kariyer portalında Girişimci olarak görev yaptı. 2013-2017 yılları arasında start-up olan Contlearn E-Learning’ te Girişimci olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. de BT İş Sürekliliği Yöneticisi olarak görev yaptı. 2019-2020 yılları arasında Yıldız Holding A.Ş. de Dijital Geliştirme Uzmanı olarak çeşitli mobil uygulamaların kurulumunda görev yaptı. 2020-2022 yılları arasında Teknopark İstanbul A.Ş. de Kuluçka Merkezi Kıdemli Uzmanı olarak görev yaptı. 2022 den bu yana start-up olan dijital yatırım platformu in4startups’ ta girişimci olarak görev yapmaktadır.

## **4. İsrâ Holding Yönetim Kurulu Başkanı**

Abdurrahim TAVLI

## **5. Yönetim Kurulu Üyesi**

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) 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 payı karşılığında toplanan para ya da iştirak payları ile pay sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığıdır. 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.

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 katılma paylarının fona iadesinin nakdi veya iştirak payı devri yoluyla yapılıp yapılmayacağına, 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, nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirlerine, kaynak taahhütlerinin tutar ve ödenme planına, alt ve üst limitlerine, kaynak taahhütlerinin yerine getirilmemesi halinde kurucu tarafından alınabilecek tedbirler ile kaynak taahhüdü ödemelerinden önce girişim sermayesi portföyüne ilişkin özel değerlendirme raporu hazırlanacaksa buna ilişkin esaslara, denkleştirmeye, yatırımcının bilgilendirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasına ve yapılan değişikliklerin yatırımcılara duyurulmasına ilişkin usul ve esaslar ile fonun tasfiye şekline fon ihraç sözleşmesinde yer verilmektedir.

Fon'un faaliyet ve yatırımları, katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirilecek olup katılım finans ilkelerine uygunluğa ilişkin alınan icazet belgesi KAP'ta ve Kurucu'nun resmî internet sitesinde yayımlanır.

### 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 hesaplanacak olup, en geç ayın son gününü takip eden 5. iş günü mesai bitiminde pay sahiplerine e-posta ile iletilerek; Kurucu'nun resmi

internet sitesi olan [www.israportfoy.com.tr](http://www.israportfoy.com.tr) adresinden ilan edilir. Kurucu, söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.

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. işgünü 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 takip eden 5. iş günü ilan edilen pay fiyatı üzerinden, takip eden 7. iş günü yerine getirilir. Ayrıca, satım talimatlarının asgari olarak pay fiyatı hesaplama tarihinden 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.

Fon katılma paylarına ilişkin olarak ayrıca mevzuattaki değerlendirme esaslarına uygun olacak şekilde her gün 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 İştirak Payı Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi**

Katılma payları nakdin yanı sıra iştirak payları karşılığında da ihraç edilebilir. Bu durumda ihraçtan önce iştirak paylarının değerlemesinin Kurulca uygun görülen kuruluşlarca yapılması ve katılma paylarının en fazla bu değere tekabül edecek şekilde ihraç edilmesi zorunludur. İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır.

İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla değerlendirme raporunda belirlenen değere tekabül edecek şekilde, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

#### **6. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi**

Kurucu nezdinde 5 (beş) kişiden oluşan bir yatırım komitesi oluşturulur. Kurucu'nun; girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi, Kurucu nezdinde dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip tam zamanlı veya yarı zamanlı bir kişi ve genel müdür yatırım komitesinin daimi üyeleridir.

Fon yatırım komitesi, yatırımın mahiyeti daha fazlasını gerektirmediği takdirde 5 (beş) kişiden oluşacak olup, ilgili mevzuat gereği atanması gereken yukarıdaki nitelikleri haiz 3 (üç) daimi üyesi ve diğer 2 (iki) üyesi Kurucu tarafından belirlenecek ve Kurucu'nun yönetim kurulu kararıyla atanacaktır.

Fon'un girişim sermayesi yatırımları portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler yatırım komitesi tarafından yürütülür. Yatırım komitesi, daimi üyeler ve diğer üyelerden en az ikişer kişinin katılımıyla toplanır. Yatırım komitesi daimi üyelerden ve diğer üyelerden en az ikişer kişinin olumlu görüşü olması şartıyla toplantıda kullanılan oyların çoğunluğuyla karar alır.

## **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](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

## **8. İktüzük, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**

İktüzük, ihraç belgesi, fon ihraç sözleşmesi ile finansal raporlar Kurucu'dan, Kurucu'nun resmi internet sitesi olan [www.israportfoy.com.tr](http://www.israportfoy.com.tr) adresinden temin edilebilir ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://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.**

**Ömer ÇANKAL**  
**Genel Müdür**