

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.’NİN  
KURUCUSU OLDUĞU  
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.  
İKİNCİ GAYRİMENKUL 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. İkinci Gayrimenkul 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:   | <b>Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi</b><br>Tarih: 24/11/2023<br>No: GGSPYŞ/PY.12/1575  |
| Adresi:  | Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12/A<br>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 ( <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: | Tarih: 24/07/2014<br>No:23/762   |
| Adresi:  | Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Cad. No: 4<br>34467 Sarıyer/İSTANBUL   |

### 2. Fon’un İhracına İlişkin Bilgiler

|   |  |
|---|--|
| İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı                   | İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 09/05/2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararı. |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve | -İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.   |

|   |   |
|---|---|
| varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı | -Bizim Menkul Değerler A.Ş.<br>-Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.   |
| Fon'un süresi   | Süresiz   |
| Yatırım komitesi üyeleri  | <p><b>1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi:</b></p> <p><b>Bülent ÖZÜTÜRK</b></p> <p>Hacettepe Üniversitesi İngilizce İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun oldu. 1997-2008 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda görev aldı. HAVAŞ'ta 2008-2010 yılları arasında genel müdür yardımcılığı (CFO), TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de 2010-2015 yılları arasında yatırımlar koordinatörlüğü, ardından tekrar HAVAŞ'ta 2015 yılı sonuna kadar genel müdür yardımcılığı (CFO), 2016 yılında CNR Holding A.Ş.'de finans direktörlüğü (CFO) ve 2017-2023 yılları arasında ise TÜYİD Genel Sekreterliği görevlerinde bulundu. 2022-2024 yılları arasında Yayla Agro Gıda San. ve Tic. A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yaptı. Aynı zamanda, 2013-2015 yılları arasında DEİK Yurtdışı Yatırımlar İş Konseyi Başkan Yardımcılığı görevini de yürütmüştür. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Kredi Derecelendirme, Gayrimenkul Değerleme ve Türev Araçlar lisanslarına sahip olan Bülent ÖZÜTÜRK, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görevine devam etmektedir.</p> <p><b>2. Genel Müdür:</b></p> <p><b>Ömer ÇANKAL</b></p> <p>Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden 1999 yılında mezun oldu. Çalışma hayatına 1999'da Eskişehir Bankası T.A.Ş. (Esbank)'de müfettiş yardımcısı olarak başlayan Ömer ÇANKAL, 2002-2005 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.'de müfettiş, 2005-2011 yılları arasında ise şube müdürü olarak görev yaptı. Ardından, 2015-2020 yılları arasında Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'de finans direktörü, Akzirve Turizm İnşaat Gayrimenkul Yatırım Tic. A.Ş.'de finans</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>direktörü olarak görev yaptı. 2020 yılı itibarıyla İsrá Group İnşaat A.Ş.' de finans müdürü, İsrá Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de iş geliştirme direktörü olarak çalıştı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahip olan Ömer ÇANKAL, İsrá Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde genel müdür olarak görevine devam etmektedir.</p> <p><b>3. Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı:</b></p> <p>Nurettin YİĞİT</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünden 1992 yılında mezun oldu. 2020 yılında Ankara Üniversitesi'nde Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi Bölümünde yüksek lisans eğitimini tamamladı. 1995-1997 yılında İller Bankası'nda şantiye şefi olarak çalışmaya hayatına başlayan Nurettin YİĞİT, İBB Bimtaş Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler San. Tic. A.Ş.'de kontrol mühendisliği, Sancaktepe Belediyesi'nde saha uygulama mühendisi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde kontrol mühendisi olarak görev yapmıştır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunmaktadır.</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (<a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a>) ulaşılması mümkündür.</p> |
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.   |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür.   |

### 3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inanca mülkiyet esaslarına göre III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dâhil olmak üzere her türlü sicil işlemleri ile ortağı olacağı anonim ortaklıkların kuruluş, sermaye 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 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.

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 resmi 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 üç aylık dönem sonu itibarıyla hesaplanacak en geç üç aylık dönem sonunu takip eden 10. işgününde 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.

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

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

Fon katılma paylarının ihracının veya katılma paylarının Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde 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. Tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatının bulunması halinde, katılma paylarının ihracı ve Fon'a iadesi işlemlerinin aynı olarak gerçekleştirilmesi mümkündür.

#### **6. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

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

## **7. Fon İçtüzüğü, İhraç Belgesi, Fon İhraç Sözleşmesi ile Finansal Raporların Temin Edilebileceđi Yerler**

Fon içtüzüğü, 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 değiştiren nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

**İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.ř.**

**Ahmad Ravad RAMAZANOđLU**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**