

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
ÜÇÜNCÜ 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. Üçüncü 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

Kurucu ve Yönetici'nin	
Ünvanı:	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi:	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi 24/11/2023 - GGSPYŞ/PY.12/1575
Adresi:	Oruçreis Mah. Tekstil Kent Cad. B Blok No:12/A 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 (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası:	24/07/2014 – 23/762
Adresi:	Reşitpaşa Mahallesi, Borsa İstanbul Caddesi, No:4 Sarıyer 34467 İstanbul

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
---	--

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİTARHETİ
Oruçreis Mah. Tekstil Kent Cad. B Blok No:12/A
İç Kapı Numarası: 341 Esenler/İSTANBUL
Atış Alanı V.D: 481 15 2662 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0451 1358 6630 0001



İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	22/4/2025 – 2025/23
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) -Bizim Menkul Değerler A.Ş. -Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Satış Yöntemi	Fon katılma payları yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
Kaynak taahhüdü tutarı	75.000.000 TL
Fon'un süresi	Fonun süresi tasfiye dönemi dahil 25 (yirmibeş) yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı ile başlar. Fon süresinin son 2 (iki) yılı tasfiye dönemidir.
Yatırım komitesi üyeleri	1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Emre TONKUŞ 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 Ziyilan 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 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.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilkent Çift. B. Blok Kat: 12/A
İç Kapı Numarası: 341 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Anşalari V.D: 481 135 6663 Tic.Sic. No: 272135-5
Mersis Numarası: 0481 1353 6630 0001



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. 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.

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilent Cad. B Blok No: 12/A
İç Kapı Numarası: 31 Esentepe / İSTANBUL
Atışalanı V.D: 481 135 8561 Tic.Sic.No: 4601
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001

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 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 yapılabileceğine, 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu ve Kurucu ile katılma paylarının alım satımına aracılık sözleşmesi imzalayan kurumlar tarafından gerçekleştirilir. Bunun dışında, Kurucu'nun yönetim kurulu, Fon katılma paylarının borsada da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. No: 12/A
İç Kapı Numarası: 341 / Beşiktaş / İSTANBUL
Abşalanı V.D: 481 135 8603 Tic. Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1353 6630 0001



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

Katılma payı alım satımına esas fon birim pay fiyatı her ayın son günü (Takvim yılı esas alınarak aylık dönemlerin son günü) itibarıyla hesaplanır ve ay sonunu takip eden 5. iş günü mesai bitiminde ilan edilir ve nitelikli yatırımcılara bildirilir.

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 payının satışı, katılma payı bedelinin tam olarak nakden ödenmesi veya bu değere karşılık gelen iştirak paylarının fona devredilmesi; katılma paylarının fona iadesi ise fon ihraç sözleşmesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma payının satışı, iştirak payının Fon'a devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir. İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır. İştirak payları Fon tarafından sahip olunan ve değerlendirme raporu mevcut bir girişim şirketinin payları hariç olmak üzere iştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlarca değerlendirme raporu düzenlenir. Bu düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır.

İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla bu 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.

Tasfiye döneminde talep halinde, katılma payları iştirak payları karşılığında da iade edilebilecektir. Tasfiye döneminde katılma payının Fon'a iadesinin iştirak payı karşılığında gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğ'in bu husustaki düzenlemelerine uyulur.

İştirak payı karşılığı işlemler Tebliğ'in konuya ilişkin hükümleri ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.

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 girişim sermayesi portföyünün yönetimiyle ilgili işlemler Yatırım Komitesi tarafından yürütülür.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilci Cad. 3. Blok Kat: 3
İç Kapı Numarası: 301 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Anşalari V.D: 481 135 5563 Tic. Sic. No: 160135-S
Mersis Numarası: 0481 1350 6630 0001



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
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tokatlıbaşı Cad. E Blok No: 12/A
İç Kapı Numarası: 341 Kat: 12 Etiler / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Atışalanı V.D: 481 13 8660 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0181 1358 6600 0001
Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

