

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONU
KATILMA PAYLARINA İLİŞKİN
İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) **01/08/2024** tarih ve **41/1193** 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 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

<i>Kurucu ve Yönetici'nin</i>	
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. Tekstilkent 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.
<i>Portföy Saklayıcısı'nın</i>	
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	16/04/2024 – 19/04/2024/11066
---	-------------------------------

İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	9/5/2024 – 2024/16
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	50.000.000 TL
Fon'un süresi	25 Yıl
Yatırım komitesi üyeleri	<p>1. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi <i>Turan EROL</i></p> <p>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.</p> <p>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 lisanslarına sahip olan EROL, İsra Portföy Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir.</p> <p>2. Genel Müdür <i>Ömer ÇANKAL</i></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</p>

	<p>Finansman A.Ş. ‘ de Finans Direktörü, Akzirve İnşaat’ ta Finans Direktörü olarak görev yaptı. 2020 yılı itibariyle İsrá Group İnşaat A.Ş.’ de Finans Müdürü, İsrá Portföy’de İş Geliştirme Direktörü olarak çalıştı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahip olan ÇANKAL, İsrá Portföy Genel Müdür olarak görevine devam etmektedir.</p> <p>3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel 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>4. İsrá Holding Yönetim Kurulu Başkanı Abdurrahim TAVLI</p> <p>5.Yönetim Kurulu Üyesi Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU</p> <p>Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon’un KAP’ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.</p>
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 inanca 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 toplam değerinin en az %80'i katılma payı satışına ilişkin ihraç belgesi Kurulca onaylanan girişim sermayesi yatırım fonlarından oluşur.

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 payı alım talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibarıyla hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü pay sahiplerine e-posta ile iletir. Alım talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer

verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp pay sahiplerine e-posta ile iletir. Buna göre 15 Mart tarihinde alım talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibariyle hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) pay sahiplerine e-posta ile iletir. Bu durumda alım talimatı 15 Mart tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.

Katılma payı iade talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, 31 Mart tarihi itibariyle hesaplanan birim pay fiyat en geç 31 Mart tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve iade talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. “Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar” bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp pay sahiplerine e-posta ile iletir. Buna göre 15 Mart tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Mart tarihi itibariyle hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Mart tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Mart'ta) pay sahiplerine e-posta ile iletir. Bu durumda iade talimatı 15 Mart tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Mart'ta) gerçekleştirilir.

5. Fon Katılma Paylarının Satışının ve Fona İadesinin İştirak Payı Karşılığında 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. Yatırım Komitesi Toplantı ve Karar Nisaplarına İlişki Bilgi

Yatırım komitesi toplantı ve karar nisaplarında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

İhtüzük, 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 değiştiren nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

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

Ahmad Ravad RAMAZANOğLU
Yönetim Kurulu Bařkan Vekili