

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
İHRAÇ BELGESİ TADİL METNİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25/07/2025 tarih ve E-12233903- 315.04-75720 sayılı izni doğrultusunda; İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ihraç belgesinin başlığı, giriş bölümü, "2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler" ve "4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

ESKİ METİN

GYF.246/152

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 30.01.2025 tarih ve E-12233903-315.01.01-67022 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 Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 14/02/2025 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

YENİ METİN

GYF.246/ 152

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 30.01.2025 tarih ve E-12233903-315.01.01-67022 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 Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak kurulan ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25/07/2025 tarih ve E-12233903-315.04-75720 sayılı izni doğrultusunda ünvanı İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak değiştirilen Fon'un katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 14/02/2025 tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

Fon kurucusuna ve işbu ihraç belgesine konu fon katılma paylarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

ESKİ METİN

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 varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. -Bizim Menkul Değerler A.Ş. -Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Bülent ÖZÜTÜRK 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.

2. Genel Müdür:

Ömer ÇANKAL

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 direktörü olarak görev yaptı. 2020 yılı itibarıyla İsra Group İnşaat A.Ş.'de finans müdürü, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de iş geliştirme direktörü olarak çalıştı. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahip olan Ömer ÇANKAL, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde genel müdür olarak görevine devam etmektedir.

3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı:

Nurettin YİĞİT

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 TDÜB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunmaktadır.

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli



	bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

YENİ METİN

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 varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. -Bizim Menkul Değerler A.Ş. -Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi: Sinan AYOĞLU Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. 2018 yılında Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programını bitirdi. 1989-1996 yılları arasında Trabzon Konut İnşaatları, Van Konut İnşaatları, Antalya Side Tatil Köyü İnşaatı, Orhanlı Kül Stoklama Tesisleri gibi çeşitli inşaat projelerinde Şantiye Şefi ve Kontrol Mühendisi olarak görev yaptı. 1996-2008 yılları arasında İGDAŞ'ta altyapı inşaat projelerinin uygulama sahası Saha ve Denetim Uzmanı olarak görev yaptı. 2008-2024 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'de ihale, teknik ve uygulama süreçleri, büyük ölçekli proje yönetimi ve satış pazarlama alanlarında Genel Müdür Yardımcısı ve Ar-Ge Başkanı olarak görev yaptı. 2024 yılından bu yana İsra



Holding A.Ş. de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışma hayatına devam eden Sinan AYOĞLU, 2025 yılı itibarıyla İsrâ 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. 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 İsrá Group İnşaat A.Ş.' de Finans Müdürü olarak görev yaptı. 2023-2024 yılları arasında İsrá Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de İş Geliştirme Direktörü olarak görev yaptı. 2024' ten bu yana İsrá Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde Genel Müdür olarak görevine devam etmekte olan Ömer ÇANKAL' ın Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansı bulunmaktadır.

3. Gayrimenkul değerleme lisansına sahip değerleme uzmanı:

Seçkin GÜNDÜZ

Afyon Kocatepe Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yapı Öğretmenliği Bölümünden 2005 yılında mezun oldu. 2024 yılında Namık Kemal Üniversitesi Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans programını bitirdi. 2006-2008 yılları arasında Fortis Bank A.Ş.'de Yatırım Danışmanı olarak görev yaptı. 2008-2010 yılları arasında Garanti Bankası A.Ş.'de Mortgage Uzmanı olarak görev yaptı. 2010-2017 yılları arasında Denizbank A.Ş.'de Gayrimenkul ve Mortgage Uzmanı olarak görev yaptı. 2017-2018 yılları arasında SPK tarafından yetkilendirilmiş Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık



	A.Ş.'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak görev yaptı. 2018 yılından bu yana farklı gayrimenkul değerleme şirketlerinde sözleşmeli gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev yapmıştır. 28.07.2016 tarih ve 405812 nolu Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve 14.08.2023 tarih ve 2023-01.12050 nolu TDUB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunan Seçkin GÜNDÜZ, 2025'ten bu yana İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'de Değerleme Uzmanı olarak görevine devam etmektedir. Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi	Portföy yöneticilerine ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi	Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.

ESKİ METİN

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. işgünüde pay sahiplerine e-posta ile iletilerek; Kurucu'nun resmi internet sitesi olan 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.

YENİ METİN

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 adresinden ilan edilir. Kurucu, söz konusu tarihlerin dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir.



Fon'a ilişkin referans niteliğindeki birim pay fiyatı günlük olarak hesaplanır ve açıklanır. Ancak söz konusu fiyat üzerinden günlük olarak katılma payı alım ve satım işlemi gerçekleştirilmez.

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

ISRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tevstilkent Cad. B Blok No: 12A
İç Kapı Numarası: 341 Etiler / İSTANBUL
Atışalanı V.D: 4811351000 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001

