

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 / 09 / 2026 tarih ve E-12233903- 320.04.97932 sayılı izni doğrultusunda; İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu ihraç belgesinin Fon'un ünvanı ve giriş bölümü ile "1.Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler", "2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler" ve "4. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" başlıklı bölümlerinde değişiklik yapılmıştır.

ESKİ METİN

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.'NİN
KURUCUSU OLDUĞU
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
İKİNCİ PROJE 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 Proje 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.

YENİ METİN

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) ----- tarih ve ----- sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Ünvanı;	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Yetki Belgesi;	Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 24/11/2023 No: GGSPYŞ/PY.12/1575
Adresi;	Oruçreis Mah. Tekstil Kent Cad. B Blok No: 12/A 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 (www.kap.org.tr) ulaşılması mümkündür.
Portföy Saklayıcısı' nın	
Ünvanı;	Hedef Yatırım Bankası A.Ş.
Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası;	Tarih: 09/01/2025 No:2/38,
Adresi;	Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı No:3/199 Kat:19 Ağaoğlu My Newwork Ataşehir / İstanbul

ESKİ METİN

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 22/04/2025 tarih ve 2025/21 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	-Kurucu 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. 1989-1995 yılları arasında Trabzon Konut İnşaatları, Van Konut

2. Genel Müdür
Ömer ÇANKAL

**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 yapmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunan Seçkin GÜNDÜZ, 2025' ten bu yana İsrâ 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.

YENİ METİN

2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

İçtüzük tescil tarihi ile tescile ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi tarih ve sayısı	30.07.2025 Tarih ve 11382 Sayılı TTSG
İhraca ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. yönetim kurulunun 22/04/2025 tarih ve 2025/21 sayılı kararı.
Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile	-İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. -Bizim Menkul Değerler A.Ş.



katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret ünvanı	-Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Fon'un süresi	Süresiz
Yatırım komitesi üyeleri	Yatırım komitesi üyeleri 1. Gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU Şam Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi'nden 2013 yılında mezun oldu. Türkiye'de de lisans öğrenimine devam ederek, Kocaeli Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden de 2020 yılında mezun oldu. 2013-2017 yılları arasında Tacc Telecom (Araptürk Telekom) şirketinin kurucusu ve Türkiye CEO' su olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında Alkadri Enerji Ltd.Şti.' de kurucu ortak olarak görev yaptı. 2018-2020 yılları arasında Arkimar Proje Yönetimi ve Mimarlık A.Ş. de Kurucu ve CEO olarak görev yaptı. 2020 yılından bu yana gayrimenkul geliştirme proje üretimi alanında faaliyet gösteren İsrâ Group İnşaat A.Ş. ve İsrâ Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve CEO olarak görev yaptı. 2026 yılından bu yana İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu yatırım komitesi üyeliği görevinde bulunan Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU, 2023 yılından bu yana ise İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.' de Yönetim Kurulu Başkanı 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 yapmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB 5 Yıllık Mesleki Tecrübe Belgesi bulunan Seçkin GÜNDÜZ, 2025' ten bu yana İsrá 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 Satıma 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.

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. iş günü 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 ilişkin 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.

YENİ METİN

4. Alım Satıma 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.

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. iş günü 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 ilişkin 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.

Kurucu Yönetim Kurulu, fon katılma paylarının Borsa'da da işlem görmesi için Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuru yapılmasına karar verebilir. Fon katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasındaki devrilerine ilişkin esaslar Fon İhraç Sözleşmesinde düzenlenir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tepebaşı Cad. E Blok Kat: 12A
İç Kapı Numarası: 1 Esenler / İSTANBUL
Abşen Tic. Sic. No: 4214358663 Tic. Sic. No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001

