

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 14/10/2021 tarih ve 53/1509 sayılı kararı ile onaylanmış olan "Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu"nun (Fon) ihraç belgesi; Fon'un, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ünvanıyla ve kurucu sıfatıyla İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından devralınması nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20/03/2025 tarih ve 17/555 sayılı kararı çerçevesinde yeniden 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. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (Fon) katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve fon ihraç sözleşmesinde yer verilen esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen 11.04.2022 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 - GGPYŞ/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.
Portföy Saklayıcısı'nın	
Ünvanı:	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A
İç Kapı Numarası: / Esenler / İSTANBUL
Atışalanı V.D. 1358663 Tic.Sic.No: 460135-
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A
Atışalanı V.D. 1358663 Tic.Sic.No: 460135-
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A
Atışalanı V.D. 1358663 Tic.Sic.No: 460135-



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	1) Tescil Tarihi: 26.10.2021 01.11.2021 tarih ve 10441 sayılı TTSG. 2) Kurucu Devrine İlişkin Tescil Tarihi:...../...../2025 -/...../2025 tarih ve sayılı TTSG.
İhraca/Devre ilişkin yetkili organ karar tarihi ve sayısı	İhraca İlişkin: 02.09.2021 tarih ve 2021/70 sayılı Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı. Kurucu Devrine İlişkin; a) Fon'u Devreden Şirket: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. 13.11.2024 tarih ve 2024/131 sayılı Yönetim Kurulu Kararı. b) Fon'u Devralan Şirket: İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 06.03.2025 tarih ve 2025/08 sayılı Yönetim Kurulu 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	Süresizdir.
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. HAVAS'ta 2008-2010 yılları arasında genel müdür yardımcılığı (CFO), TAV Havalimanları Holding A.Ş.'de 2010-2015 yılları arasında yatırımlar koordinatörlüğü.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

Oruçreis Mah. Tekstilçiler Çarşı B Blok No: 10/1

İç Kapı Numarası: 10/1 Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Tic. Sic. No: 46019935500001

Mersis Numarası: 0481 1358 6630

Doğrulama Kodu: c2881571-8352-4967-bcec-86b645f6e5fc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 değerlendirme lisansına sahip değerlendirme uzmanı

Nurettin YİĞİT

Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünden 1992 yılında mezun oldu.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ MENKUL ŞİRKETİ

Oruçreis Mah. Tekstilçiler Cad. B Blok No: 12A

İç Kapı Numarası: 41 Esenler / İSTANBUL

Sicil No: 460135-S

481 1358 6630 0001

Doğrulama Kodu: c2881571-8352-4967-bcec-86b645f6e5fc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



	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. 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.

3. Fon Hakkında Genel Bilgiler

Fon, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar ile katılma payı sahipleri hesabına ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Tebliğ'de 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,

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

Oruçreis Mah. Tekstil Yolu No: 10 B Blok No: 10

7. Katı Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL

Tic.Sic.No: 46011330065

Mersis Numarası: 0481 1358 6630 00000000000

Doğrulama Kodu: c2881571-8352-4967-bcec-86b645f6e5fc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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, uluslararası 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.

Katılma paylarının satışı Kurucu ve pazarlama ve dağıtım sözleşmesi imzalanan kuruluşlar 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.

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

Fon'un katılma payı alım satımına esas birim pay değeri yılda 4 kere (Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son günü) olmak üzere hesaplanacak ve ilgili dönem sonunu takip eden 10. iş gününde ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

Ayrıca, yukarıda belirtilen dönem dışında, Fon portföyüne dahil edilecek gayrimenkul yatırımlarında, Fon değerinde ciddi oranda değişiklik yaratabilecek işlemlerde, Fon'a yeni yatırımcı kabul edilmesi, Fon'dan çıkış gibi durumlarda Yönetim Kurulu'nca Fon birim pay değeri hesaplanmasına ve yeni Fon katılma payı ihracına karar verilebilir. Hesaplanan Fon birim pay değeri 10 iş günü içerisinde açıklanır.

Fon'a ilişkin olarak ayrıca her gün bilgi amaçlı bir referans fiyat hesaplanacak ve açıklanacak olup, söz konusu fiyat üzerinden Fon'a ilişkin alım satım işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

Fon katılma paylarının alım satımına yönelik 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 varsa 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.

Katılma payı ihracının veya Fon'a iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmesi durumunda, Tebliğin beşinci bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde katılma payı karşılığında yatırımcılardan Fon'a veya Fon'dan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller, Tebliğin 1823 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki taşınmaz



Doğrulama Kodu: c2881571-8352-4967-bcec-86b645f6e5fc

<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Ömer ÇANKAL
Genel Müdür

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A
İç Kapı Numarası: 741 Etiler İSTANBUL
Atışalanı V.D: 48 04 36663 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001



Doğrulama Kodu: c2881571-8352-4967-bcec-86b645f6e5fc
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

