



**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

01.01.2025 – 30.06.2025 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



BOĞAZİÇİ BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na:

1) Görüş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Yusuf ÇOTAK YMM

Sorumlu Denetçi
İstanbul, 14 Ağustos 2025

Merkez : Mahmutbey Mah. 2416 Sk. E2 Blok İSTOÇ Aktem Plaza No:4 K:8 D:58 Bağcılar-İSTANBUL
Antalya Ofis : Etiler Mah. 832 Sk. Arat İş Merkezi K:8 No:4/20 Muratpaşa - ANTALYA
Kayseri Ofis : Gevher Nesibe Mah. İstasyon Cad. Sütsever Apt. Kat: 6 No:55/11 Kocasinan / KAYSERİ
Bursa Ofis : İhsaniye Mah. İzmir Yolu Cad. No:110/A D:8 Nilüfer / BURSA
Bolu Ofis : Karacayır Mah. İzzet Baysal Cad. Güler 2 İş Hanı No:88 K:2 Kapı No:47 Merkez - BOLU

Tel: +90 212 433 83 00 Fax: +90 212 433 83 03
Tel: +90 242 248 26 06 Fax: +90 242 248 66 03
Tel: +90 352 220 50 30 Fax: +90 352 220 50 40
Tel: +90 224 240 09 07 Fax: +90 224 240 09 07
Tel: +90 374 210 10 28 Fax: +90 374 210 10 29

Ticaret Sicil No: 700923 Mersis No: 0470058081600010

Web: www.bbdas.com.tr E-mail: info@bbdas.com.tr

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

01.01.2025– 30.06.2025

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Ünvanı	:	İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No	:	460135-5
Mersis No	:	0481135866300001
Merkez Adresi	:	Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. Koza Plaza B lok No: 12/A İç Kapı No: 341 Esenler / İSTANBUL
Telefon	:	212 438 37 98
Faks	:	212 570 00 81
Web Adresi	:	www.israportfoy.com.tr

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 125.000.000.-TL

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 1.250 paya ayrılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 350.000.000 TL olup her biri 100.000 TL itibari değerinde 3.500 adet paya bölünmüştür. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 125.000.000 TL'dir.

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
İsra Holding A.Ş.	1250	125.000.000	100
Sermaye Olumlu Farkları		33.833.206	
Toplam	1250	158.833.206	100

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

1.5. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler Yönetim Kurulu Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Yetkisi
Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Münferiden yetkilidir.
Muhammed Veysel Vural	Yönetim Kurulu Üyesi	
Sinan Ayoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	
Emre Tonkuş	Yönetim Kurulu Üyesi	
Ömer ÇANKAL	Genel Müdür	5 Milyon TL ile sınırlı-2.Derece İmza Yetkilisi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Mustafa AYDIN	Fon Operasyon Müdürü

Personel Sayısı: 10

1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Yoktur.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2.1. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

01.01.2025 – 30.06.2025 döneminde huzur hakkı olarak 4.613.706-TL Brüt, Personel Ücret maaş olarak 6.887.204-TL Brüt ödeme yapılmıştır.

2.2. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

01.01.2025 – 30.06.2025 döneminde Personel giderleri olarak 13.645.269 TL Brüt, Seyahat giderleri olarak 84.622-TL, Temsil ağırlama giderleri olarak 16.794-TL, Nakil vasıta giderleri olarak 185.476-TL Brüt ödeme yapılmıştır.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1.Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

IY1-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı. 99.595 TL

PKA-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı almış olup gerçeğe uygun değeri 61.921.385-TL'dir.

4.2. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirket'te risk yönetimi, teftiş ve iç kontrol fonksiyonları birbirinden bağımsız olarak etkin bir şekilde yürütülmektedir.

Risk Yönetim Birimi; piyasa risklerini günlük olarak ölçmektedir.

Teftiş Birimi; Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır. Şirket içi denetim onaylanan denetim planı dahilinde yapılarak yıllık periyotlar halinde Yönetim Kurulu'na rapor edilmektedir.

İç Kontrol Birimi; ilgili kanun, tebliğ ve şirket içi yönetmelikler (tanımlanmış limitler) dahilinde günlük iç kontrol faaliyetlerini yürütmektedir. Aylık olarak kontrol raporları üretilmekte olup Genel Müdür ve ilgili Müdürlere gönderilmektedir.

4.3. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ünvanlı şirketimizin %100 ortağı İsra Holding A.Ş.'dir.

4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.5. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.6. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

4.7. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.8. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Yoktur.

4.9. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

18.04.2025 tarihli saat 10.00 da şirket merkezinde yapılan toplantıda;
E-90726394-431.03.00108288056 sayılı yazı ile İstanbul Valiliği, Ticaret il müdürlüğü tarafından görevlendirilen, Sayın Huriye Aksoy'un gözetiminde yapılmış olan genel kurul tutanağında aşağıdaki maddeler gündeme alınmıştır.

- Şirket kayıtlı sermaye tavanı ile sermaye artırım konusunun görüşülmesi hususu.
- Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı verilmesi hususunun görüşülmesi.

4.10. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

4.11. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

4.12. (4.11.) maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

4.13. İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Yoktur.

4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

19.03.2025 Tarihli 2024 yılı Olağan Genel Kurul neticesinde Yönetim Kurulu değişikliğine gidilmiştir.

Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine Sn. Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU, Sn. Muhammed Veyssel VURAL, Sn. Sinan AYOĞLU, Sn. Emre TONKUŞ 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.

18.04.2025 tarihli saat 10.00 da şirket merkezinde yapılan toplantıda;

E-90726394-431.03.00108288056 sayılı yazı ile İstanbul Valiliği, Ticaret il müdürlüğü tarafından görevlendirilen, Sayın Huriye Aksoy'un gözetiminde yapılmış olan genel kurul tutanağında aşağıdaki maddeler gündeme alınmıştır. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı ile sermaye artırım kararları neticesiyle esas sözleşmede değişikliğe gidilmiştir.

4.15. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

1. İsra Holding A.Ş.- 461.121
2. İsra Grup A.Ş.- 11.021
3. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu 1.546.110
4. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 671.271
5. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 239.445
6. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 66.000
7. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu 89.789
8. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu 3.800.289
9. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 9.387.338

5. FİNANSAL DURUM

5.1. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 94.649.104- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 80.153.562-TL ve Duran Varlıklar toplamı 14.495.542-TL'dir.

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 89.749.890 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 4.739.811-TL'dir. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 159.403-TL'dir.

01.01.2025 – 30.06.2025 döneminde tarihli özet finansal tablolara göre;

Şirketimiz 30.06.2025 tarihi itibarıyla 4.988.872-TL zarar ile dönemi kapatmıştır.

5.2. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin bu yıl içindeki satışları ile birlikte, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Yoktur.

5.3. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

01.01.2024-31.12.2024 kesinleşmiş mizan verilerine göre sermayenin 3/2 sinden fazlasının kaybolduğu tespit edilmiş ve 03.01.2025 tarihli genel müdürlük müzakeresi olur yazısı çerçevesinde sermayenin artırılması yönünde tedbir kararı alınmıştır. 2.Çeyrek itibarı ile 55.000.000,00-TL Sermaye artışı yapılmış. Mevcut sermaye 125.000.000-TL'ye çıkartılmıştır.

5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

- 55.000.000,00-TL Sermaye Arttırımın yapılması,
- 06/03/2025 Tarih 2025/07 Karar Nolu Yönetim Kurulu Kararına istinaden Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Girişim Sermayesi Yatırım Fonu' nun şirketimiz bünyesine devir alınması,
- 06/03/2025 Tarih 2025/08 Karar Nolu Yönetim Kurulu Kararına istinaden Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu' nun şirketimiz bünyesine devir alınması.

5.5. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Kâr payı dağıtımı konusunda karar alınmamıştır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Risk yönetimi sistemine ilişkin hizmetin dışarıdan temin edilmesine yönelik RiskAktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. (RiskActive) 31.05.2023 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen "Risk Yönetimi Prosedürü" çerçevesinde yer alan raporlar aylık ve haftalık olarak (RiskActive) tarafından hazırlanır ve şirketin genel müdürüne, iç kontrol birimine ve Yönetim kuruluna elektronik ortamda raporlanır.

Düzenli yapılacak Raporlar:

- *RMD Raporu
- *Limit Raporu
- *Stres Testi/Senaryo Analiz Raporu
- *Finansman Riski Raporu
- *Likidite Riski Raporu
- *Yoğunlaşma Riski Raporu

6.2. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

6.3 Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Yoktur.

6. DİĞER HUSUSLAR

6.4. Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

6.5. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

Yoktur.

6.6. İlave bilgiler

14.02.2025 tarihinde İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

20.06.2025 tarihinde İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

25.06.2025 tarihinde İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,
İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı