



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

01.01.2025 – 31.03.2025 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

01.01.2025– 31.03.2025

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: 70.000.000.-TL

31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 700 paya ayrılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup her biri 100.000 TL itibari değerinde 700 adet paya bölünmüştür. Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL'dir.

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
İsra Holding A.Ş.	700	70.000.000	100
Sermaye Olumlu Farkları		12.168.033,39	
Toplam	700	82.168.033,39	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	İş Geliştirme Yöneticisi

Personel Sayısı: 10 (Ortalama)

1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasası 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 – 31.03.2025 döneminde huzur hakkı olarak 1.581.844-TL Brüt, Personel Ücret maaş olarak 3.965.406-TL Brüt ödeme yapılmıştır.

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

01.01.2025 – 31.03.2025 döneminde Personel giderleri olarak 6.051.234 TL Brüt, Seyahat giderleri olarak 79.827-TL, Temsil ağırlama giderleri olarak 12.276-TL, Nakil vasıta giderleri olarak 208.433 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. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı. 99.595 TL

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

Teftiş ve iç kontrol hizmetleri konusunda Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firması ile karşılıklı mutabakat sonucunda 31.03.2025 tarihi itibarıyla sözleşme feshi gerçekleşmiş olup, teftiş ve iç kontrol hizmeti şirketimiz bünyesine alınmıştır. Yönetim Kurulu teftiş ve iç kontrol süreçlerinin yeterli olduğu görüşündedir.

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 ulaşamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşamamışsa 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

Yoktur.

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.

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

1-İsra Holding A.Ş.- 1.157.338

2-İsra Grup A.Ş.- 11.021

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

31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 31.956.764- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 17.576.903-TL ve Duran Varlıklar toplamı 14.379.862-TL'dir.

31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 30.615.843 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 1.099.118-TL'dir. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 241.803-TL'dir.

01.01.2025 – 31.03.2025 döneminde tarihli özet finansal tablolara göre; Şirketimiz 31.03.2025 tarihi itibarıyla 6.911.516-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 itibarıyla 55.000.000,00-TL Sermaye artışı planlanmıştır.

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 Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Teknokent Cad. 3 Blok No: 12/A
İç Kapı Numarası: 241 Etiler / İSTANBUL
Atılmalı V.D: 481 155 8663 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU
Yönetim Kurulu Başkan Vekili