

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR, DİPNOTLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Kurucu Yönetim Kurulu'na

Giriş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fon'u ("Fon") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren ara döneme ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz.

Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"yı içeren "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimden sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başka finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 25 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş ve 29 Temmuz 2025 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporunda olumlu sonuç beyan edilmiştir.

Dikkat Çekilen Hususlar

Dipnot 13'de açıklandığı üzere, Fon Yönetimi, önceki hesap döneminde olması gerekenden fazla tahakkuk ettirilen yönetim ücreti nedeniyle, cari hesap döneminde Fon'a düzenlenen yönetim ücreti faturaları cari dönem gideri olarak muhasebeleştirilmemiş, önceki dönemde tahakkuk ettirilen tutardan mahsup edilmiştir. Bu uygulama sonucunda, cari hesap dönemine ilişkin yönetim ücreti gideri gelir tablosunda sıfır TL olarak yer almıştır. Fon Yönetimi, yönetim ücretlerine ilişkin söz konusu işlemlerin 2026 hesap dönemi içerisinde düzelterek yönetim ücreti giderlerini, ilgili oldukları dönemlerle uyumlu şekilde, finansal tablolara yansıtacaktır. Bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun görünümünü sağlamadığı kanaatine varmanıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 13 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5- 31

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	24	--	8.226
Diğer Alacaklar	5	1.090	46.446.274
Finansal Varlıklar	7	1.030.202	3.117.269
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	4.987.500.000	4.987.500.000
Diğer Varlıklar	8	46.518.546	--
Toplam Varlıklar (A)		5.035.049.838	5.037.071.769
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4 – 5	30.321.575	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	451.266	446.122.143
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	199.605.000	402.143.063
Toplam Yükümlülükler (B)		230.377.841	446.122.143
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK (A-B)		4.804.671.997	4.590.949.626

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Not	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak- 30 Haziran 2026	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i> 1 Ocak- 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	11	259.920	644.995
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	11	(224.519)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	--	402.143.063
Esas Faaliyetlerden Gelirler		35.401	402.788.058
Yönetim Ücretleri	4 - 13	--	(14.735.547)
Saklama Ücretleri	13	(1.163.747)	(656.552)
Denetim Ücretleri	13	(69.000)	--
Danışmanlık Ücretleri	13	--	(16.854)
Kurul Ücretleri	13	(559)	(343.989)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	13	--	(185.042)
Tapu Harç Ödeme Giderleri	13	--	(12.216.872)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	(879.196)	(7.319)
Esas Faaliyet Giderleri		(2.112.502)	(28.162.175)
Esas Faaliyet Kar		(2.077.101)	374.625.883
Finansman Giderleri	15	--	--
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(2.077.101)	374.625.883
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	--	(402.143.063)
Net Dönem Karı (A)		(2.077.101)	(27.517.180)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
Diğer Kapsamlı Gelir (B)		--	--
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (A+B)		(2.077.101)	(27.517.180)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri- Düzeltilme Öncesi	4.590.949.626	3.944.304.232
Diğer Düzeltmeler	202.538.063	--
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri - Yeniden Düzenlenmiş	4.793.487.689	3.944.304.232
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış/ Azalış	(2.077.101)	(27.517.180)
Kar Dağıtımı (-)	--	--
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	9 13.261.409	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--	--
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri	4.804.671.997	3.916.787.052

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

ARGEUS GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
BİRİNCİ GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(13.269.635)	(12.335)
Dönem zararı		(2.077.101)	(27.517.180)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		--	(402.804.067)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	11	--	(644.995)
Vergi Geliri/Gideri ile Alakalı Düzeltmeler		--	(402.143.063)
Kar Payı Gelirleri Ve Giderleriyle İlgili Düzeltmeler		--	(16.009)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(11.192.534)	430.292.903
Finansal Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	2.087.067	12.950.066
Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(13.206.239)	14.581.514
Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		46.445.184	(26.735)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(46.518.546)	402.788.058
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(13.269.635)	(28.344)
Alınan Temettü		--	16.009
B. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		13.261.409	--
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit Girişleri	9	13.261.409	--
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) (A+B)		(8.226)	(12.335)
C. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		(8.226)	(12.335)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	24	8.226	12.335
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	24	--	--

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Fonun Ünvanı;

Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 52’nci ve 54’üncü maddelerine dayanılarak ve bu içtüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığı toplanan para, gayrimenkuller, III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklarla, pay sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre, uluslararası katılım finans ilkelerine uygun olarak gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklardan ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu, Sermaye Piyasası Kurulu (‘SPK’)’nin 14.10.2021 tarihli ihraç belgesi onayı ile kurulmuştur.

Fon Sermaye Piyasası Kurulu' nun 24.03.2025 Tarih E-12233903-315.05-69934 sayılı yazısına istinaden 28.04.2025 tarihi itibarıyla İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu olarak devrolmuştur.

Fon Kurucusu Yöneticisi, Portföy Saklayıcısı, Saklamacı Kurum ve İç Kontrol Sağlayıcı ile ilgili bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

Kurucu ve Yönetici

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A İç Kapı No:341 Esenler/İstanbul

Portföy Saklayıcısı

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Reşitpaşa Mah. Borsa İstanbul Cad. No:4 34467 Sarıyer/İstanbul

İç Kontrol Sağlayıcısı:

Hüsnü Sezgin Balcı
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A İç Kapı No:341 Esenler/İstanbul

Fon Süresi ve Kaçınıcı Yılda Olduğu:

Fonun süresiz olup, dördüncü yılıdır.

Fonun Yatırım Stratejisi:

Fon'un temel yatırım stratejisi, değer artışı kazancı, alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; ticari gayrimenkul, arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, otopark, yurt, hastane ve Kurul tarafından uygun görülen her türlü gayrimenkule yatırım yapmaktır. Bu amaçla söz konusu gayrimenkuller satın alınabilir, satılabilir, kiralanabilir, kiraya verilebilir veya satın alma ve satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir. Tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'i yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, gayrimenkul sertifikalarına ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarına da yatırım yapılabilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 30 Aralık 2013 tarih ve 28867 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.2 No'lu "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK'nın 30 Aralık 2013 tarih ve 2013/43 sayılı bülteninde açıklanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ Uyarınca Düzenlenecek Finansal Tablo ve Dipnot Formatları" başlıklı duyurusunda belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Fon'un 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Fon'un 31 Aralık 2025 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Fon'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Kurucu'nun Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 13 Ağustos 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Fon'un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, fonun finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Fon'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Fon'un TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGG, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGG tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in Fon'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Fon TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Fon TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

14 Nisan 2026 tarihinde KGK, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dâhil tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için raporlama dönemi sonundaki kapanış kurunun kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurt dışı işletmesine ilişkin karşılaştırmalı tutarlarını, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi kullanılarak cari ölçüm birimine taşınması gerektiği düzenlenmiştir. Değişiklikler ayrıca, sunum para biriminin yüksek enflasyonlu ekonomi niteliğini kaybetmesi halinde uygulanacak esaslara ve finansal tablolarda yapılacak ilave açıklamalara ilişkin hükümler de içermektedir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmekte; erken uygulanması halinde bu hususun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir.

Fon TMS 21 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)**

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UFRS 20 – Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler

Mayıs 2026 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK"), belirli bir tür fiyat veya tarife düzenlemesine tabi işletmelerin finansal raporlamasını iyileştirmek amacıyla UFRS 20 Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler standardını yayımlamıştır. UFRS 20, düzenlemeye tabi mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilerden tahsil edilecek bedellerin fiyatlara yansıtıldığı dönemler arasındaki zamanlama farklarının finansal tablolara alınmasına ilişkin hükümler getirmektedir. Standart kapsamında işletmelerin düzenlemeye tabi varlıklarını, düzenlemeye tabi yükümlülüklerini, düzenlemeye tabi gelirlerini ve düzenlemeye tabi giderlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri ve bunlara ilişkin açıklamalar yapmaları gerekmektedir. UFRS 20, UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları standardının yerini alacaktır.

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğinin Açıklığa Kavuşturulması

Haziran 2026 tarihinde UMSK, UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin dar kapsamlı değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, bir işletmenin hangi iştirak ve iş ortaklığı yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçmeyi seçebileceğini açıklığa kavuşturmaktadır. Değişikliklerin amacı, UFRS 18'in uygulanmasıyla birlikte söz konusu yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderlerin kâr veya zarar tablosunda sınıflandırılmasında ortaya çıkabilecek farklı uygulamaları azaltmaktır.

2.4 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Hasılat****Faiz gelirleri:**

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

Temettü gelirleri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, Fon'un temettü alma hakkı doğduğu zaman (Fon'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Fon toplam gider oranı ve yönetim ücretleri:

Kurucu'ya Fon'un yönetim ve temsili ile Fon'a tahsis edilen donanım ve personel ile muhasebe hizmetleri karşılığı olarak, aylık olarak en son tarihli finansal tablolarda yer alan toplam değerinin belli bir yüzdesi üzerinden yönetim ücreti hesaplanarak değerlemenin yapıldığı her ay sonu itibarıyla bir önceki ayın toplam değeri üzerinden tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu ücretler her ay sonu Kurucu ve Yöneticiyle aralarında yapılan Portföy Yönetimi Çerçeve Sözleşmesine göre ödenmektedir.

Giderler

Tüm giderler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Finansal varlıklar

Fon, menkul kıymetlerini "GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar" menkul kıymetler olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Finansal varlıkların sınıflandırılması Fon yönetimi tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde kararlaştırılmaktadır.

Tüm finansal varlıklar, ilk olarak bedelin gerçeğe uygun değeri olan ve yatırım ile ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Kayıtlara ilk alındıktan sonra GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların makul değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda "Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/(Zarar)" hesabına dahil edilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkları elde tutarken kazanılan faizler finansal varlıklara ilişkin gerçekleşen ve gerçekleşmeyen kar/zarar olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü ve faiz gelirleri ise ayrı olarak temettü gelirleri şeklinde finansal tablolarda gösterilmektedir.

Tüm yatırım amaçlı menkul kıymetler işlem tarihlerinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Finansal varlıklar (Devamı)****Etkin faiz yöntemi:**

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

“Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir. Alım-satım amaçlı menkul değerlerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda “Finansal Varlık ve Yükümlülükler İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar” hesabına dahil edilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları:

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler (“repo”) finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo borçları hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın etkin faiz yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle “Ters Repo Alacakları” olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar:

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen diğer alacaklar bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Finansal varlıklar (Devamı)**Uygulanan değerlendirme ilkeleri

(1) Portföydeki varlıkların değeri aşağıdaki esaslara göre tespit edilir:

a) Portföye alınan varlıklar alım fiyatlarıyla kayda geçirilir. Yabancı para cinsinden varlıkların alım fiyatı satın alma günündeki yabancı para cinsinden değerinin TCMB döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle bulunur.

b) Alış tarihinden başlamak üzere portföydeki varlıklardan;

1) Borsada işlem görenler değerlendirme gününde borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyat veya oranlarla değerlendirilir. Şu kadar ki, kapanış seansı uygulaması bulunan piyasalarda işlem gören varlıkların değerlemesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri (Devamı)

2) Borsada işlem görmekle birlikte değerlendirme gününde borsada alım satıma konu olmayan paylar son işlem tarihindeki borsa fiyatıyla; borçlanma araçları, ters repo ve repolar son işlem günündeki iç verim oranı ile değerlendirilir.

3) Fon katılma payları, değerlendirme günü itibarıyla en son açıklanan fiyatları esas alınarak değerlendirilir.

4) Vadeli mevduat, bileşik faiz oranı kullanılarak tahakkuk eden faizin anaparaya eklenmesi suretiyle değerlendirilir.

5) Yabancı para cinsinden olanlar, TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz alış kuru ile değerlendirilir.

6) Türev araçlar nedeniyle teminat olarak verilen varlıklar da portföy değeri tablosunda gösterilir. Bu varlıklar teminatın türü dikkate alınarak bu maddedeki esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

7) Borsa dışı repo-ters repo sözleşmeleri, piyasa fiyatını en doğru yansıtabilecek şekilde güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlendirilir.

8) (1) ilâ (7) no'lu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

9) (7) ve (8) no'lu alt bentlerde yer alan yöntemlere ilişkin kararlar kurucunun yönetim kurulu tarafından alınır.

c) Endeks fonların portföylerinde yer alan varlıklardan; baz alınan endeks kapsamında bulunan varlıklar endeksin hesaplanmasında kullanılan esaslar, diğer varlıklar ise (b) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilir.

(2) Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Şu kadar ki, fonun yabancı para cinsinden yükümlülükleri TCMB tarafından ilgili yabancı para için belirlenen döviz satış kuru ile çarpılması suretiyle değerlendirilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Finansal varlıklarda değer düşüklüğü**

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her raporlama tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler:

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

Türev finansal araçlar

Gerçeğe uygun değer, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vadedeki oranıyla karşılaştırılıp raporlama dönemi sonuna indirgenmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar gerçeğe uygun değer olarak finansal varlıklarda muhasebeleştirilir.

Kur değişiminin etkileri

Fon'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Fon'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Fon'un finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Net Yabancı Para Çevrim Farkı Gelirleri/Giderleri" hesabına yansıtılmaktadır.

İlişkili taraflar

Bu finansal tablolar açısından Fon'un kurucusu, Fon'un kurucusu ile sermaye ilişkisinde olan şirketler ve Fon'un portföy yönetimi ve aracılık hizmetlerini aldığı ilişkili kurumlar "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

Katılma belgeleri

Katılma belgelerinin alım satımında, beher pay için, fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesiyle bulunan değer esas alınmaktadır. Katılma payını içeren katılma belgelerinin satışından elde edilen kaynaklar satış tutarı esas alınarak katılma belgeleri hesabında yansıtılmakta, geri alınan belgeler ise alış tutarları esas alınarak bu hesaptan düşülmektedir.

Katılma payı işlemleri günlük olarak MKK'ya bildirilir ve katılma payları MKK nezdindeki hesaplarda, her müşterinin kimlik bilgileri ve buna bağlı hesap kodları ile fon bilgileri bazında takip edilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kurumlar vergisi**

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci Maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir. Fon söz konusu karar uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamamıştır.

Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtılmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / aktif

Finansal tablolarda yansıtıldıkları dönemlerden sonraki dönemlerde vergiye tabi tutulan gelir ve gider kalemlerinden kaynaklanan zamanlama farkları üzerinden ertelenmiş vergi aktif veya yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Gelir Vergilerine İlişkin TMS 12 uyarınca vergi mevzuatına göre, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır. Netleştirme sonucunda oluşan net ertelenmiş vergi aktif bilançoda ertelenmiş vergi varlığı, net ertelenmiş vergi yükümlülüğü ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü olarak gösterilmektedir. Ertelenmiş vergi geliri/gideri ise ilişikteki gelir tablosunda ertelenmiş vergi geliri/gideri olarak gösterilmektedir (Not 16).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetler ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Fon'un portföyündeki değer artış ve azalışlarından kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Fon'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile, takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleştirilecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Fon'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda en az bir kez hesaplanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları***Gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi***

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız değerleme şirketince, çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Fon'un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 4 –İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Kurucuya ödenecek yönetim ücreti	30.321.575	43.748.683
	30.321.575	43.748.683

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak bakiyesi bulunmamaktadır.

1 Ocak - 30 Haziran 2026 ve 1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Esas faaliyet giderleri		
Kurucu yönetim ücreti (*)	--	14.735.547
	--	14.735.547

(*) Fon'un yönetim ücretine ilişkin olarak, önceki hesap döneminde olması gerekenden fazla yönetim ücreti tahakkuk ettirilmiş olması nedeniyle cari hesap döneminde Fon'a düzenlenen yönetim ücreti faturaları, cari dönem gideri olarak muhasebeleştirilmek yerine, önceki dönemde fazla tahakkuk ettirilen yönetim ücreti tutarından mahsup edilmiştir. Bu uygulama sonucunda, cari hesap dönemine ilişkin yönetim ücreti gideri gelir tablosunda sıfır TL olarak yer almıştır.

NOT 5 –DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer alacaklar	1.090	--
Devreden KDV	--	46.446.274
	1.090	46.446.274

Diğer Borçlar:

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek fon yönetim ücretleri (Not 4)	30.321.575	43.748.683
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	199.605.000	402.143.063
Diğer borçlar	451.266	230.397
	230.377.841	446.122.143

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU****30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**NOT 6 –YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.987.500.000	4.987.500.000
	4.987.500.000	4.987.500.000

NOT 7 – FİNANSAL VARLIKLAR**Gerçeğe Uygun Değeri Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar**

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1.030.202	3.117.269
	1.030.202	3.117.269

NOT 8–DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer Varlıklar		
Devreden KDV	46.518.546	--
	46.518.546	--

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ

Fon’un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam değer/ net varlık tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	4.988.530.202	100,00%	103,81%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	4.987.500.000	99,98%	103,81%
a) Gayrimenkuller	4.987.500.000	100,00%	103,81%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
f) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.030.202	0,02%	0,02%
B. Hazır Değerler	--	--	--
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	--	--	--
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	1.090	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	1.090	100,00%	0,00%
Ç) Diğer Varlıklar	46.518.546	100,00%	0,97%
D) Borçlar (-)	230.377.841	100,00%	4,79%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	30.321.575	13,16%	0,63%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Diğer Borçlar	200.056.266	86,84%	4,16%
	4.804.671.997	100,00%	100,00%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ(Devamı)

	31 Aralık 2025		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	4.990.617.269	100,00%	108,71%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	4.987.500.000	99,94%	108,64%
a) Gayrimenkuller	4.987.500.000	100,00%	108,64%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV Alacakları	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
f) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	3.117.269	0,06%	0,07%
B. Hazır Değerler	8.226	100,00%	0,00%
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	8.226	100,00%	0,00%
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	46.446.274	100,00%	1,01%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	46.446.274	100,00%	1,01%
c) Diğer Varlıklar	--	--	--
D) Borçlar (-)	446.122.143	100,00%	9,72%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	43.748.683	9,81%	0,95%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Diğer Borçlar	402.373.460	90,19%	8,76%
	4.590.949.626	100,00%	100,00%

NOT 9–TOPLAM DEĞER/ NET VARLIK DEĞERİ VE TOPLAM DEĞERİNDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ/AZALIŞ (Devamı)

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla katılma payının birim pay değeri, fon net varlık değeri / dolaşımdaki pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Birim Pay Değeri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fon toplam değeri	4.804.671.997	4.590.949.626
Dolaşımdaki pay sayısı	22.913	22.847
Birim pay değeri (TL/adet)	209.691,965128	200.943,214689

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çıkarılmış katılma payı sayısı ve dönem içinde satılan ve geri alınan katılma pay sayısı aşağıdaki gibidir:

Katılma Belgeleri Hareketleri:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Açılış	22.847	22.645
Dönem içi satınla pay sayısı	66	202
Geri alınan pay sayısı (-)	--	--
	22.913	22.847

Fon'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam değerinde/ net varlık değerinde artış bakiyesi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı itibarıyla toplam değeri/ net varlık değeri	4.590.949.626	3.944.304.232
Diğer Düzeltmeler	202.538.063	--
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri/ Net Varlık Değeri - Yeniden Düzenlenmiş	4.793.487.689	3.944.304.232
Toplam değerinde / net varlık değerinde Artış/ Azalış	(2.077.101)	(27.517.180)
Kar Dağıtımı	--	--
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	13.261.409	--
Katılma Payı İade Tutarı (-)	--	--
	4.804.671.997	3.916.787.052

NOT 10 – FİYAT RAPORUNDAKİ VE FİNANSAL DURUM TABLOSUNDAKİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ MUTABAKATI

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal durum tablosundaki toplam değer/ net varlık değeri	4.804.671.997	4.590.949.626
Fiyat raporundaki toplam değer/ net varlık değeri	4.804.671.997	4.590.949.626
Fark	--	--

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11–HASILAT

Kira gelirleri

Yoktur.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar (Net)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Karlar	259.920	644.995
Menkul kıymet satış karı	12.152	--
Gerçekleşen değer artışları	247.768	644.995
Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmiş Zararlar	--	--
Gerçekleşen değer azalışları	--	--
	259.920	644.995

Finansal Varlık ve Yükümlülüklere İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar (Net)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Finansal varlık ve yükümlülüklere ilişkin gerçekleşmemiş kar/(zararlar)	(224.519)	--
Katılma payları değer azalışları	(224.519)	--
	(224.519)	--

NOT 12–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Fon'un, 1 Ocak -30 Haziran 2026 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri bulunmamaktadır (1 Ocak- 30 Haziran 2025: 402.143.063 TL).

NOT 13–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Fon'un, 1 Ocak -30 Haziran 2026 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yönetim ücretleri (Not 4) (*)	--	(14.735.547)
Saklama ücretleri	(1.163.747)	(656.552)
Denetim ücretleri	(69.000)	--
MKK ücretleri	--	(16.854)
Kurul ücretleri	(559)	(343.989)
Komisyon ve diğer işlem ücretleri	--	(185.042)
Tapu harç ödeme giderleri	--	(12.216.872)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(879.196)	(7.319)
	(2.112.502)	(28.162.175)

(*) Fon'un yönetim ücretine ilişkin olarak, önceki hesap döneminde olması gerekenden fazla yönetim ücreti tahakkuk ettirilmiş olması nedeniyle cari hesap döneminde Fon'a düzenlenen yönetim ücreti faturaları, cari dönem gideri olarak muhasebeleştirilmek yerine, önceki dönemde fazla tahakkuk ettirilen yönetim ücreti tutarından mahsup edilmiştir. Bu uygulama sonucunda, cari hesap dönemine ilişkin yönetim ücreti gideri gelir tablosunda sıfır TL olarak yer almıştır.

NOT 14–ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Fon'un, 1 Ocak -30 Haziran 2026 ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Vergi, resim ve harç giderleri	(168.973)	--
Muhasebe giderleri	(20.838)	
Diğer giderler	(689.385)	(7.319)
Toplam	(879.196)	(7.319)

NOT 15–FİNANSMAN GİDERLERİ

Yoktur.

NOT 16– GELİR VERGİLERİ**Kurumlar Vergisi**

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 67'nci Maddesinde 7 Temmuz 2006 tarihinde 5527 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ve bu değişiklik çerçevesinde yayınlanan 23 Temmuz 2006 tarih ve 26237 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan karar ile Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları ile konut finansman fonları ve varlık finansman fonları dahil) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikle, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren, ilgili kazanç istisnası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım fonları (GYF)'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları şartına bağlanmıştır. Buna göre söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 28 Eylül 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 23 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'te, GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi hesaplanmasında kurum kazancından indirilemeyen istisnalar arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, KVK m5/1(d)-4 uyarınca istisna uygulanması için %50 kar dağıtım şartı yerine getirilse dahi, asgari kurumlar vergisi hesaplamasında GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar istisna olarak dikkate alınamayacaktır. Diğer bir ifadeyle GYF GYO'lar taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtsa bile taşınmazlardan elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden %10 asgari kurumlar vergisi ödeyecektir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayda bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	--	402.143.063
	--	402.143.063

NOT 16– GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergi**

Fon vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Fon Yönetimi, taşınmazlardan elde edilen kazançların %50'sinin temettü olarak dağıtılacağına ilişkin 2026 yılı içerisinde karar almış olup bu karar doğrultusunda ertelenmiş vergiye konu kurumlar vergisi oranı %10 olarak kullanılmıştır (31 Aralık 2025: %10).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer farkı	665.350.000	665.350.000	199.605.000	402.143.063
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net			199.605.000	402.143.063

Fon'un ertelenmiş vergi varlık hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (önceden raporlanan)	402.143.063	--
Ertelenmiş vergi düzeltmesi	(202.538.063)	--
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (yeniden düzenlenen)	199.605.000	
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	--	402.143.063
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	199.605.000	402.143.063

NOT 17–KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Yoktur.

NOT 18–YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

TMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Mart 2024 tarihli kararı uyarınca yatırım fonlarının TMS/TFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar vermiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla KGK tarafından yayınlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS29) uygulanmamıştır.

NOT 19–TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSAL ARAÇLAR

	30 Haziran 2026	
	Nominal Değeri	Rayiç Değeri
<i>Yatırım Fonu</i>		
İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	49	1.030.202
	49	1.030.202

	31 Aralık 2025	
	Nominal Değeri	Rayiç Değeri
<i>Yatırım Fonu</i>		
Nurol Portföy Para Piyasası Katılım Fonu	975.000	1.409.806
Qnb Portföy Para Piyasası Katılım (TL) Fonu	965.000	1.707.463
	1.940.000	3.117.269

NOT 21–FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Fon faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Fon’un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Fon finansal performans üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Fon’un olası riskleri hakkında bilgileri aşağıdaki gibidir:

Piyasa riski:

Fon portföyünde yer alan varlıkların piyasa değerinin düşmesi, yükümlülüklerinin piyasa değerinin ise yükselmesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

Likidite riski:

Fon varlıklarının gereken sürede piyasa değerinden nakde dönüştürülememesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

**NOT 21-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****Finansman riski:**

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	--	--
Fon Toplam Değeri	4.804.671.997	4.590.949.626
Banka Kredileri/Fon Toplam Değeri Oranı	0,00%	0,00%

Yoğunlaşma riski:

Belli bir varlık veya varlık grubuna yoğun yatırım yapılması sonucu yatırımların bu varlık veya varlık grubunun içerdiği risklere maruz kalmıştır.

Karşı taraf riski:

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle zarar uğrama olasılığıdır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer Alacaklar	1.090	46.446.274
Fon Toplam Değeri	4.804.671.997	4.590.949.626
Diğer Alacaklar/Fon Toplam Değeri Oranı	0,00%	1,01%

Likidite riskinin ölçülmesinde ayrıca stres testleri ve senaryo analizleri kullanılır.

"Kurucu risk yönetim sistemi Argeus Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. bünyesinde sağlanmaktadır. Risk Raporları, Risk Yönetimi Uzmanı tarafından günlük olarak Genel Müdür ile İç kontrol elemanı'na haftalık olarak ayrıca Yönetim Kurulu'na raporlanır."

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Fon'u olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur riski:

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi nedeniyle zarara uğrama olasılığıdır.

NOT 21-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Fon'un Finansal Risk Tabloları ile İlgili Analizler:**

Fon'un; finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, hisse senedi fiyat riski, likidite riski tablosu, döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi, aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Risk Faktörleri**Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:**

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sabit Faizli Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	1.030.202	3.117.269

Kredi Riskleri Analizi:

30 Haziran 2026	Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	1.090	46.518.546	--	1.030.202
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1.090	46.518.546	--	1.030.202
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

NOT 21-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Diğer Alacaklar					
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Varlıklar	Bankalardaki Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	--	46.446.274	8.226	3.117.269
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	46.446.274	8.226	3.117.269
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--
(*) Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

30 Haziran 2026:		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	230.377.841	230.377.841	230.377.841	--	--
Toplam yükümlülük	230.377.841	230.377.841	230.377.841	--	--

31 Aralık 2025:		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Diğer borçlar	446.122.143	446.122.143	446.122.143	--	--
Toplam yükümlülük	446.122.143	446.122.143	446.122.143	--	--

**NOT 21-FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****Döviz Pozisyonu Tablosu ve İlgili Duyarlılık Analizi:**

Yoktur.

**NOT 22-FİNANSAL ARAÇLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE
FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR**

Fon, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Fon'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerlerine yaklaştığı ön görülmektedir.

Fon paylarının gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal Yükümlülükler

Takas borçları, yönetim ücreti borçları ve diğer borçlar da dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği varsayılmıştır.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlıkların dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	1.030.202	--	--

31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Finansal Varlıklar	3.117.269	--	--

NOT 23-RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24–NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankadaki nakit -Vadesiz mevduat	--	8.226
	--	8.226
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	--	8.226
	--	8.226

NOT 25–TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Dipnot 2’de açıklanan muhasebe politikaları çerçevesinde toplam değerinde/net varlık değerinde artış/azalış, katılma payı ihraç tutarı ve katılma payı iade tutarının etkileri toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunda gösterilmiştir.

NOT 26–FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN FİYAT RAPORU

İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi V Metroway Katılım Gayrimenkul Sermayesi Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hesaplanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmasına İlişkin Rapor

İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını Sermaye Piyasası Kurulu'nun konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun Pay Fiyatının Hazırlanmasına Dayanak Teşkil Eden Portföy Değeri Tablosu ve Toplam Değer/Net Varlık Değeri Tablosunu İçeren Fiyat Raporu 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (11-14.2)" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor tamamen Sermaye Piyasası Kurulu ve İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2026

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırımlar	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Değerleme Rapor Tarihi	Değerleme Raporunda Yer Alan Değer TL	Portföy Değeri	Grup %	Toplam (%)
A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI							
A.1. Gayrimenkuller							
Nidapark - Kayasehir-193	03/12/2025	23.800.000	--	--	26.700.000	0,54%	0,54%
Nidapark - Kayasehir-196	03/12/2025	15.400.000	--	--	17.250.000	0,35%	0,35%
Nidapark - Kayasehir-198	03/12/2025	44.100.000	--	--	49.450.000	0,99%	0,99%
Nidapark - Kayasehir-199	03/12/2025	52.000.000	--	--	58.300.000	1,17%	1,17%
Nidapark - Kayasehir-200	03/12/2025	58.250.000	--	--	65.350.000	1,31%	1,31%
Nidapark - Kayasehir-201	03/12/2025	61.950.000	--	--	69.500.000	1,39%	1,39%
Nidapark - Kayasehir-205	03/12/2025	41.200.000	--	--	46.150.000	0,93%	0,93%
Nidapark - Kayasehir-207	03/12/2025	385.600.000	--	--	432.350.000	8,67%	8,67%
Nidapark - Kayasehir-208	03/12/2025	96.900.000	--	--	108.700.000	2,18%	2,18%
Nidapark - Kayasehir-209	03/12/2025	14.450.000	--	--	16.200.000	0,32%	0,32%
Nidapark - Kayasehir-212	03/12/2025	765.200.000	--	--	905.600.000	18,16%	18,15%
Nidapark - Kayasehir-213	03/12/2025	66.700.000	--	--	83.100.000	1,67%	1,67%
Nidapark - Kayasehir-215	03/12/2025	143.450.000	--	--	169.800.000	3,40%	3,40%
Nidapark - Kayasehir-216	03/12/2025	71.800.000	--	--	89.450.000	1,79%	1,79%
Nidapark - Kayasehir-217	03/12/2025	620.950.000	--	--	734.900.000	14,73%	14,73%
Nidapark - Kayasehir-221	03/12/2025	130.350.000	--	--	154.300.000	3,09%	3,09%
Nidapark - Kayasehir-222	03/12/2025	68.000.000	--	--	84.700.000	1,70%	1,70%
Nidapark - Kayasehir-223	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.625.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-224	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.625.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-225	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.625.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-226	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.625.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-227	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.625.000	0,03%	0,03%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (Devamı)							
A.1.Gayrimenkuller (Devamı)							
Nidapark - Kayasehir-228	03/12/2025	16.200.000	--	--	20.200.000	0,41%	0,40%
Nidapark - Kayasehir-229	03/12/2025	7.850.000	--	--	9.800.000	0,20%	0,20%
Nidapark - Kayasehir-230	03/12/2025	16.200.000	--	--	20.200.000	0,41%	0,40%
Nidapark - Kayasehir-231	03/12/2025	16.200.000	--	--	20.200.000	0,41%	0,40%
Nidapark - Kayasehir-233	03/12/2025	16.200.000	--	--	20.200.000	0,41%	0,40%
Nidapark - Kayasehir-234	03/12/2025	16.200.000	--	--	20.200.000	0,41%	0,40%
Nidapark - Kayasehir-235	03/12/2025	104.350.000	--	--	117.050.000	2,35%	2,35%
Nidapark - Kayasehir-236	03/12/2025	134.350.000	--	--	150.650.000	3,02%	3,02%
Nidapark - Kayasehir-237	03/12/2025	58.250.000	--	--	65.350.000	1,31%	1,31%
Nidapark - Kayasehir-238	03/12/2025	91.900.000	--	--	103.050.000	2,07%	2,07%
Nidapark - Kayasehir-239	03/12/2025	56.850.000	--	--	63.750.000	1,28%	1,28%
Nidapark - Kayasehir-240	03/12/2025	57.450.000	--	--	64.400.000	1,29%	1,29%
Nidapark - Kayasehir-242	03/12/2025	100.500.000	--	--	112.700.000	2,26%	2,26%
Nidapark - Kayasehir-243	03/12/2025	81.800.000	--	--	91.750.000	1,84%	1,84%
Nidapark - Kayasehir-244	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.465.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-245	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.465.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-246	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.465.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-247	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.465.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-248	03/12/2025	1.300.000	--	--	1.465.000	0,03%	0,03%
Nidapark - Kayasehir-249	03/12/2025	9.250.000	--	--	10.400.000	0,21%	0,21%
Nidapark - Kayasehir-250	03/12/2025	11.850.000	--	--	13.250.000	0,27%	0,27%
Nidapark - Kayasehir-251	03/12/2025	344.950.000	--	--	386.800.000	7,76%	7,75%
Nidapark - Kayasehir-252	03/12/2025	35.700.000	--	--	40.000.000	0,80%	0,80%
Nidapark - Kayasehir-254	03/12/2025	43.500.000	--	--	48.750.000	0,98%	0,98%
Nidapark - Kayasehir-258	03/12/2025	66.000.000	--	--	74.000.000	1,48%	1,48%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

A. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI (Devamı)							
A.1.Gayrimenkuller (Devamı)							
NIDAPARK - KAYASEHIR-259	03/12/2025	60.400.000	--	--	67.700.000	1,36%	1,36%
NIDAPARK - KAYASEHIR-261	03/12/2025	66.950.000	--	--	75.050.000	1,50%	1,50%
NIDAPARK - KAYASEHIR-262	03/12/2025	79.550.000	--	--	89.200.000	1,79%	1,79%
NIDAPARK - KAYASEHIR-264	03/12/2025	118.050.000	--	--	132.350.000	2,65%	2,65%
NIDAPARK - KAYASEHIR-266	03/12/2025	24.450.000	--	--	27.450.000	0,55%	0,55%
NIDAPARK - KAYASEHIR-268	03/12/2025	14.100.000	--	--	15.800.000	0,32%	0,32%
GRUP TOPLAMI		4.322.150.000			4.987.500.000	100,00%	99,98%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Aracı	İhraççı	Nominal Değer	Birim alış fiyatı	Satın Alınış Tarihi	Toplam Değer/Net	Grup (%)	Toplam (%)
A.Gayrimenkul Yatırımları (Devir)	--	4.322.150.000	--	--	4.987.500.000	100,00%	99,98%
B.Pay	--	--	--	--	--	--	--
C.Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
C.1.Özel Sektör Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
C.2. Kamu Sektörü Borçlanma Araçları	--	--	--	--	--	--	--
Ç.Kira Sertifikaları	--	--	--	--	--	--	--
D.Türev Araçları	--	--	--	--	--	--	--
E.Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	--	--	--	--	--	--	--
F.Varantlar	--	--	--	--	--	--	--
G.Diğer Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--
Fon	--	--	--	--	--	--	--
İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	49	21029,97694	30/03/2026	1.030.202	100,00%	0,02%
G.Grup Toplam		49			1.030.202	100,00%	0,02%
Fon/Ortaklık Portföy Değeri	--	4.322.150.049	--	--	4.988.530.202	100,00%	100,00%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FON FİYAT RAPORU TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2026		
	Sınırlı Denetimden Geçmiş		
	Tutarı (TL)	Grup %	Toplam %
A. Fon Portföy Değeri	4.988.530.202	100,00%	103,81%
1) Gayrimenkul Yat. Portföyü	4.987.500.000	99,98%	103,81%
a) Gayrimenkuller	4.987.500.000	100,00%	103,81%
b) Gayrimenkule Dayalı Haklar	--	--	--
c) GYF Katılma Payları	--	--	--
ç) GYO Sermaye Piyasası Araç.	--	--	--
d) Gayrimenkul Yatırımlarından Kaynaklanan KDV	--	--	--
e) Gayrimenkul Satışı Vadeli Alacaklar	--	--	--
f) Diğer	--	--	--
2) Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.030.202	0,02%	0,02%
B. Hazır Değerler	--	--	--
a) Kasa	--	--	--
b) Bankalar	--	--	--
c) Diğer Hazır Değerler	--	--	--
C. Alacaklar	1.090	100,00%	0,00%
a) Takastan Alacaklar	--	--	--
b) Diğer Alacaklar	1.090	100,00%	0,00%
Ç. Diğer Varlıklar (+)	46.518.546	100,00%	0,97%
D) Borçlar (-)	230.377.841	100,00%	4,79%
a) Takas'a Borçlar	--	--	--
b) Yönetim Ücreti	30.321.575	13,16%	0,63%
c) Ödenecek Vergi	--	--	--
ç) İhtiyatlar	--	--	--
d) Krediler	--	--	--
e) Diğer Borçlar	200.056.266	86,84%	4,16%
Toplam Değer	4.804.671.997	100,00%	100,00%
Dolaşımdaki Pay Sayısı	22.913		
FİYAT	209.691,965128		