

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Sermayesi Yatırım Fonu

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. ("Kurucu") Yönetim Kurulu'na:

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Sermayesi Yatırım Fonu'nun 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını; Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimi ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
<p>Dipnot 2'de açıklandığı üzere Fon, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 4.987.500.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 7 no'lu dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin 8 no'lu dipnotta açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

4) Diğer Husus

Fon'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 13 Şubat 2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

5) Kurucunun Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş ("Kurucu"), finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken Kurucu, Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir denetim sonucunda verilen makul güvence, yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim süresince mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca;

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Fon iç tüzüğünün finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Kurucu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yusuf Çot' tur.

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Yusuf ÇOT, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

İÇİNDEKİLER

Sayfa

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
1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	16
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
5. İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI	16
6. DİĞER ALACAK VE BÖRÇLAR	16
7. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
8. DİĞER VARLIKLAR (GAYRİMENKUL YATIRIMLARI)	17
9. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-).....	17
10. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ).....	18
11. HASILAT	18
12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	19
13. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	20
14. DENETİM ÜCRETLERİ	20
15. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	20

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Ref.	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.226	12.335
Finansal Yatırımlar	7	3.117.269	12.950.066
Diğer Varlıklar	8	4.987.500.000	4.322.150.000
Diğer Alacaklar	6	46.446.274	46.319.721
TOPLAM VARLIKLAR (A)		5.037.071.769	4.381.432.122
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5-6	446.122.143	437.127.890
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (Toplam Değeri / Net Varlık Değeri Hariç) (B)		446.122.143	437.127.890
TOPLAM DEĞERİ / NET VARLIK DEĞERİ (A-B)		4.590.949.626	3.944.304.232

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Katılım Payı Gelirleri	11	-	6.819
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	11	1.212.140	102.227
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	11	402.143.063	3.789.495.072
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11		-
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		403.355.203	3.789.604.118
Yönetim Ücretleri	9	(39.181.482)	(18.125.004)
Saklama Ücretleri	9	(2.272.330)	(1.572.530)
Denetim Ücretleri	9	(69.000)	(50.000)
Danışmanlık Ücretleri	9	(123.054)	(140.996)
Kurul Ücretleri	9	(817.240)	(777.334)
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	9	(30.496)	(32.880)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	9	(375.689)	(172.408)
Tapu Harç Ödeme Giderleri	9	(12.327.877)	-
Vergi Gideri	9	(402.143.063)	(402.143.063)
ESAS FAALİYET GİDERLERİ		(457.340.231)	(423.014.215)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		(53.985.028)	3.366.589.903
FİNANSMAN GİDERLERİ		-	-
NET DÖNEM KARI / (ZARARI)		(53.985.028)	3.366.589.903
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM DEĞERDE / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ)		(53.985.028)	3.366.589.903

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

**01 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİ
DEĞİŞİM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Ref.	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönem Başı İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		3.944.304.232	577.714.329
Toplam Değerinde / Net Varlık Değerinde Artış / (Azalış)	10	646.645.394	3.366.589.903
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	10	56.157.437	122.084.177
Katılma Payı İhraç Tutarı (-)	10	(56.157.437)	(122.084.177)
Dönem Sonu İtibarıyla Toplam Değeri / Net Varlık Değeri		4.590.949.626	3.944.304.232

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

01 OCAK - 31 ARALIK 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Dipnot Ref.		
A. ŞİRKET FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(4.109)	1.432
Dönem Karı		(53.985.028)	3.366.589.903
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(403.355.203)	(3.789.604.118)
Kar payı gelirleri ve giderleriyle ilgili düzeltmeler	11	-	(6.819)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	(402.143.063)	(3.789.495.072)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	11	(1.212.140)	(102.227)
Şirket Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		457.336.122	423.008.828
Finansal yatırımlara ilişkin düzeltmeler	7	45.113.219	(3.801.989.401)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışlar / azalışlar	6	(126.553)	(62.042)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar)	6	8.994.253	435.462.972
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer düzeltmeler	-	403.355.203	3.789.597.299
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.109)	(5.387)
Alınan Temettü		-	6.819
B. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI		-	-
Katılma payı ihraçlarından elde edilen nakit	8	56.157.437	122.084.177
Katılma payı iadeleri için ödenen nakit	8	(56.157.437)	(122.084.177)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(4.109)	1.432
C. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	12.335	10.903
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	8.226	12.335

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. FON HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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")'nun 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'un kurucusu: İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon kurucusunun adresi: Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A İç Kapı No: 341 Esenler/İstanbul

Fon'un yöneticisi: İSRA Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Fon yöneticisinin adresi: Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12A İç Kapı No: 341 Esenler/İstanbul

Saklayıcı kuruluş: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.

Saklayıcı kuruluşun adresi: Reşitpaşa Mah. Borsa İstanbul Cad. No:4 34467 Sarıyer/İstanbul

Fon'un adresi ve başlıca faaliyet merkezi Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok Kat:35 No:12/A Esenler / İstanbul'dur.

Fon süresi ve kaçınıcı yılında olduğu: Fon süresizdir. 2022 yılında kurulan Fon'un 2025 yılı 4. faaliyet yılıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

SPK, 28 Şubat 1990 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan, XI/6 numaralı tebliği ve bu tebliğe değişiklik getiren 19 Aralık 1996 ve 27 Ocak 1998 tarihli tebliğler ile Menkul Kıymetler Yatırım Fonları tarafından 1 Ocak 1990 tarihinden başlayarak düzenlenecek mali tablo ve raporların hazırlanıp sunulmasına ilişkin ilke ve kuralları belirlemiştir. 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) (Tebliğ) ile 31 Aralık 2013 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yatırım fonlarının finansal tablolarının hazırlanmasında Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS) esas alınması hüküm altına alınmış ve finansal rapor tanımı yapılarak, bu kapsama finansal tablolar, sorumluluk beyanları ve portföy raporları alınmıştır. Fiyat raporları ve portföy dağılım raporlarından oluşan portföy raporları, fon portföylerinde yer alan varlıkların değerlendirilmesine ve değerlemeler sonucunda hesaplanan fon portföy ve toplam değerlerine ilişkin bilgileri içeren raporlar olarak düzenlenmiştir. Ayrıca SPK söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak tablo ve dipnot formatlarını yayımlamıştır.

Fon'un finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 30 Aralık 2013 tarihli bülten ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fon muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Fon içtüzüğünde belirtilen hükümlere, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve SPK tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bu finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerinin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı'na göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler, finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere, ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak bir açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir.

Ancak, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı'na göre yayınlanması gerekmektedir. Aynı açıklamada, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili kurum veya kuruluşların enflasyon muhasebesinin uygulanmasına yönelik farklı geçiş tarihleri belirleyebilecekleri ifade edilmiştir. Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 7 Mart 2024 tarihli açıklaması uyarınca, yatırım fonlarının TMS/IFRS uyarınca hazırlayacakları finansal tablolarında enflasyon muhasebesi uygulanmayacaktır. Buna istinaden, fonun 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uygulanmamıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Uygunluk beyanı

Fon, finansal tablolarını Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği" (II-14.2) yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal varlıklar, haricinde maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve hatalar

Yeni bir TMS/TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS/TFRS'nin 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.

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:

- etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
- şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.

- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (devamı)

a. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

• **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

• **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

• **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

• **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar: (devamı)

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

• **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

• **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 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. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı,
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

• **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:** Açıklamalar; 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 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.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya borç ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal borçların ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi veya finansal borcun yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal varlık ve borçların normal yoldan alım ve satımları işlem tarihi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon finansal varlık ve borçlarını TFRS 9 uyarınca aşağıdaki kategorilerde sınıflandırmaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve finansal borçlar:

Bu kategoride alım-satım amaçlı finansal varlıklar yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar esas itibarıyla, yakın bir tarihte satılmak veya geri satın alınmak amacıyla edinilen veya ilk muhasebeleştirme sırasında, birlikte yönetilen ve son zamanlarda kısa dönemde kâr etme konusunda belirgin bir eğilimi bulunduğu yönünde delil bulunan belirli finansal araçlardan oluşan bir portföyün parçası olan varlıklardır. Bu kategoride hisse senetleri gibi özkaynağa dayalı kıymetler, kamu ve özel borçlanma senetleri yer almaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilir. Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmemiş kar/zarar" da yansıtılır. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon tahsilatları ile satış yoluyla gerçekleşen kar/zarar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Faiz Gelirleri" ve "Finansal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin gerçekleşmiş kar/zarar" a dahil edilmiştir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, işletme tarafından, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan finansal varlıklar alım satım amaçlı olmayan özkaynağa dayalı kıymetler ve borçlanma araçlarını içermektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Fon'un izahnamesinde belirtildiği üzere Fon'un risk yönetim veya yatırım stratejisi çerçevesinde gerçeğe uygun değer esas alınarak yönetilen ve performansları buna göre değerlendirilen bir portföyün parçası olan varlıklar olmaları nedeniyle ilk kayda alımlarından gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflanan varlıklardır (Yönetim kuruluna ve icra kurulu başkanına veya her kimse bu raporlamanın yapıldığı), ilgili grup hakkında bu esasa göre bilgi sunulmaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kredi ve alacaklar

Sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen, türev olmayan finansal varlıklardır. Bankalardaki mevduat, nakit teminatları, ters repo alacakları, takas alacakları ve diğer alacaklar Fon tarafından bu kategoride sınıflandırılan finansal varlıklardır. Kredi ve alacaklar ilk kayda alımlarından sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilir.

Diğer finansal borçlar

Bu kategoride alım-satım amaçlı olarak sınıflanmayan tüm finansal borçlar yer almaktadır. Fon repo borçları, takas borçları, krediler ve finansal yükümlülükler ile diğer ticari borçlarını bu kategoriye dahil etmektedir. Diğer finansal yükümlülükler ilk kayda alımdan sonra etkin faiz yöntemi ile hesaplanan itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri belirlenmesinde aşağıda belirtilen değerlendirme esas ve yöntemleri kullanılmıştır:

- 1) Değerleme gününde aktif bir piyasada işlem gören menkul kıymetler çıkış fiyatını yansıttığı için bekleyen kapanış seansı fiyatları veya kapanış seansında fiyatı oluşmayanlar için bir önceki seansın ağırlıklı ortalama fiyatı ile diğer çıkış fiyatları ile
- 2) Borsada işlem görmeyen finansal varlık ve yükümlülükler ile türev finansal araçlar indirgenmiş nakit akım yöntemi, özdeş veya karşılaştırılabilir araçlara ilişkin piyasa işlemleri sonucu oluşan fiyatlar, opsiyon fiyatlama modelleri ve piyasa katılımcıları tarafından çoğunlukla kullanılan ve gözlemlenebilir girdileri azami kullanan diğer yöntemler

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço 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 akımları 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 akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yabancı para çevrimi

Fon'un geçerli ve finansal tabloların sunumunda kullanılan para birimi TL'dir. Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak; yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan; yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan TL'ye çevrilmiştir." Çevrimler sonucu oluşan kur farkları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yansıtılmıştır.

Finansal araçların netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Verilen teminatlar

Fon tarafından nakit ve nakit benzeri olarak verilen teminatlar (marjin teminatları) finansal durum tablosunda ayrı olarak gösterilmekte ve nakit ve nakit benzerlerine dahil edilmemektedir. Nakit ve nakit benzerleri dışında verilen teminatlar (marjin teminatları) ise teminata verilen nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflanmaktadır.

Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemleri

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler ("Repo"), finansal durum tablosunda "Teminata verilen finansal varlıklar" altında fon portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan" portföylerde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Repo sözleşmesi karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Repo borçları" hesabında muhasebeleştirilmekte ve ilgili repo anlaşmaları ile belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için etkin faiz oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Repo işlemlerinden sağlanan fonlar karşılığında ödenen faizler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymet ("Ters repo") işlemleri finansal durum tablosunda "Ters repo alacakları" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir. Ters repo anlaşmaları ile belirlenen alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi"ne göre faiz gelir reeskontu hesaplanmakta ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "faiz gelirleri" kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Takas alacakları / borçları

Takas borçları raporlama tarihi itibarıyla normal yoldan alım işlemlerinde satın alma sözleşmesi yapılmış ancak teslim alınmamış menkul kıymet alımlarına ilişkin olan borçlardır.

Takas alacakları normal yoldan satış işlemlerinde satış sözleşmesi yapılmış ancak teslim edilmemiş menkul kıymet satışlarına ilişkin olan alacaklardır.

Takas alacak ve borçları itfa edilmiş maliyetleri ile yansıtılmaktadır.

Menkul kıymet satış kar / zararı

Fon portföyünde bulunan menkul kıymetlerin, alım ve satımı, Fon paylarının alım ve satımı, Fon'un gelir ve giderleri ile Fon'un diğer işlemleri yapıldıkları gün itibarıyla (işlem tarihi) muhasebeleştirilir. Fon'dan satılan bir menkul kıymet satış günü değeri (alış bedeli ve satış gününe kadar oluşan değer artış veya azalışları toplamı) üzerinden ilgili varlık hesabına alacak kaydedilir. Satış günü değeri, ortalama bir değer olup; ilgili varlık hesabının borç bakiyesinin, ilgili menkul kıymetin birim sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanır. Satış tutarı ile satış günü değeri arasında bir fark oluştuğu takdirde bu fark "Menkul kıymet satış karları" hesabına veya "Menkul kıymet satış zararları hesabına kaydolunur.

Satılan menkul kıymete ilişkin "Fon payları değer artış/azalış" hesabının bakiyesinin ortalamasına göre satılan kısma isabet eden tutar ise, bu hesaptan çıkarılarak "Gerçekleşen değer artışları/azalışları" hesaplarına aktarılır. Bu hesaplar ilgili dönemdeki diğer kapsamlı gelir tablosunda netleştirilerek "Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar" hesabında, Menkul kıymet alım satımına ait aracılık komisyonları da alım ve satım bedelinden ayrı olarak "Aracılık komisyonu gideri" hesabında izlenir.

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, fon yönetim ücreti ve denetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri sabit veya değişken getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin iç iskonto esasına göre değerlendirilmelerini kapsar.

Temettü geliri

Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Yönetim ücreti

Yönetim ücreti tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Bu fon için yönetim ücreti, minimum 1.000.000 TL+BSMV' nin altında kalmamak kaydıyla yıllık %1 + BSMV' dir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Giderler

Tüm giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Vergi

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ("GVK") Geçici 67. 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 ve varlık finansman fonları dahil)ile menkul kıymetler yatırım ortaklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yapılacak tevkifat oranı 1 Ekim 2006 tarihinden itibaren %0 olarak değiştirilmiştir.

Katılma payları

Katılma paylarının başka bir nitelikli yatırımcıya devri veya fona iadesi ile katılma payı bedellerinin yatırımcıya ödenmesi ihraç belgesindeki düzenlemeler uyarınca gerçekleştirilir. Katılma payının fiyatı Fon net varlık/ toplam değerinin, değerlendirme gününde tedavülde olan pay sayısına bölünerek belirlenmektedir.

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları

- Değerleme her işgünü itibarıyla yapılır.
- Portföydeki menkul kıymetlerin değerlemesinde, aşağıda belirtilen esaslar kullanılır:

(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;

i) 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 değerlendirilmesinde kapanış seansında oluşan fiyatlar, kapanış seansında fiyatın oluşmaması durumunda ise borsada oluşan en son seans ağırlıklı ortalama fiyatlar kullanılır.

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

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

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

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Fiyatlama raporuna ilişkin portföy değerlendirme esasları (devamı)

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

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

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

viii) (i) ilâ (vii) nolu alt bentlerde belirtilenler dışında kalanlar, KGK tarafından yayımlanan TFRS dikkate alınarak değerlendirilir. Değerleme esasları, yazılı karara bağlanır.

ix) (vii) ve (viii) nolu 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.

- Fonun diğer varlık ve yükümlülükleri, KGK tarafından yayımlanan 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.

- Bir payın alış ve satış değeri, Fon toplam değerinin dolaşımdaki pay sayısına bölünmesi ile bulunur.

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Fon yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Fon, Fon'un yatırım stratejisine uygun olarak çeşitli menkul kıymetlere ve türevlere yatırım yapmak amacıyla tek faaliyet bölümü olarak yapılanmıştır. Fon'un tüm faaliyetleri birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağımlıdır. Dolayısıyla tüm önemli faaliyet kararları Fon'u tek bir bölüm olarak değerlendirmek suretiyle alınmaktadır. Tek faaliyet bölümüne ilişkin bilgiler Fon'un bir bütün olarak sunulan finansal tablo bilgilerine eşittir.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari hesaplar	8.226	12.335
Toplam	8.226	12.335

5. İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. (Fon yönetim ücretleri)	43.748.683	18.125.004
Toplam	43.748.683	18.125.004

Fon'un cari ve önceki dönemlerde ilişkili tarafları ile yaptığı alım satımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	01 Ocak - 31 Aralık 2025	
	Giderler	Gelirler
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. (Fon yönetim ücretleri)	39.181.482	-
Toplam	39.181.482	-

İlişkili taraflarla olan işlemler	01 Ocak - 31 Aralık 2024	
	Giderler	Gelirler
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. (Fon yönetim ücretleri)	18.125.004	-
Toplam	18.125.004	-

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	46.446.274	46.318.631
Diğer	-	1.090
Toplam	46.446.274	46.319.721

Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek fon yönetim ücretleri (Dipnot 5)	43.748.683	18.125.004
Asgari kurumlar vergi karşılığı	402.143.063	402.143.063
Alınan avanslar	-	16.000.000
Diğer borçlar	230.397	834.823
Denetim ücreti	-	25.000
Toplam	446.122.143	437.127.890

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (*)	3.117.269	12.950.066
Toplam	3.117.269	12.950.066

(*) Fon'un, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla NSP – Nurool Portföy Para Piyasası Katılım Fonu ve PPK – QNB Portföy Para Piyasası Katılım (TL) Fonu bulunmaktadır.

8. DİĞER VARLIKLAR (GAYRİMENKUL YATIRIMLARI)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gayrimenkul Yatırımları (*)	4.987.500.000	4.322.150.000
Toplam	4.987.500.000	4.322.150.000

(*) Fon'un, cari ve önceki dönemlerinde 53 adet taşınmazı bulunmaktadır.

Gayrimenkul yatırımları, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde belirlenen gerçeğe uygun değerleriyle finansal tablolara yansıtılmıştır.

31 Aralık 2025	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Rapor Tarihi	Değerlenmiş Tutar
V Metroway AVM 53 Adet Dükkan	Pazar ve Maliyet Yaklaşım Yöntemi	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	25 Kasım 2025	4.987.500.000
31 Aralık 2024	Değerleme Yöntemi	Değerleme Şirketi	Değerleme Rapor Tarihi	Değerlenmiş Tutar
V Metroway AVM 53 Adet Dükkan	Pazar ve Maliyet Yaklaşım Yöntemi	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	6 Aralık 2024	4.322.150.000

9. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (-)

	01 Ocak – 31 Aralık 2025	01 Ocak – 31 Aralık 2024
Asgari Kurumlar Vergi Karşılığı	402.143.063	402.143.063
Yönetim Ücretleri (Dipnot 5)	39.181.482	18.125.004
Tapu Harç Ödeme Giderleri	12.327.877	-
Saklama Ücretleri	2.272.330	1.572.530
Kurul Ücretleri	817.240	777.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	375.689	172.408
Danışmanlık Ücretleri	123.054	140.996
Denetim Ücretleri	69.000	50.000
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	30.496	32.880
Toplam	457.340.231	423.014.215

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. TOPLAM DEĞER / NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ / (AZALIŞ)

Birim Pay Değeri	01 Ocak – 31 Aralık 2025	01 Ocak – 31 Aralık 2024
Fon Toplam Değeri (TL)	4.590.949.626	3.944.304.232
Dolaşımdaki Pay Sayısı (Adet)	22.847	22.645
Birim Pay Değeri (TL)	200.943,214701	174.179,917845
	01 Ocak – 31 Aralık 2025	01 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosundaki toplam değer/net varlık değeri	4.590.949.626	3.944.304.232
Fiyat raporundaki toplam değer/net varlık değeri (-)	(4.590.949.626)	(3.944.304.232)
Fark	-	-
	01 Ocak – 31 Aralık 2025	01 Ocak – 31 Aralık 2024
Toplam Değeri/Net Varlık Değeri (Dönem Başı)	3.944.304.232	577.714.329
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış	646.645.394	3.366.589.903
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)	56.157.437	122.084.177
Katılma Payı İade Tutarı (-)	(56.157.437)	(122.084.177)
Toplam	4.590.949.626	3.944.304.232

11. HASILAT

Esas Faaliyet Gelirleri	01 Ocak – 31 Aralık 2025	01 Ocak – 31 Aralık 2024
Katılım payı gelirleri	-	6.819
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar / (Zarar)	1.212.140	102.227
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar / (Zarar)	402.143.063	3.789.495.072
Toplam	403.355.203	3.789.604.118

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

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

Yoğunlaşma riski

Fon içtüzüğünde belirlenen yöntemler uygulanmış olup, söz konusu yatırım stratejisi de dahil olmak üzere, fona alınacak menkul kıymetlerin fon portföyüne oranı işlemleri mevzuata, iç tüzük ve ihraç belgesinde belirlenen sınırlamalara uygunluk arz etmektedir.

Kredi Riski

Yatırım yapılan finansal varlıklar için, karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk, derecelendirmeler veya belli bir kuruma yatırım yapılan finansal varlıkların sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir. Fon' un kredi riski, ağırlıklı olarak faaliyetlerini yürüttüğü Türkiye'dedir.

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve nakit benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca / beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca / beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	446.122.143	446.122.143	446.122.143
Diğer borçlar	446.122.143	446.122.143	446.122.143

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca / beklenen vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca / beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	437.127.890	437.127.890	437.127.890
Diğer borçlar	437.127.890	437.127.890	437.127.890

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kar payı oranı riski

Piyasa kar payı oranlarındaki değişmelerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Fon'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Fon' un kar payı oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk kar payı oranı değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Fon'un ilgili finansal durum tablosu tarihi itibarıyla finansal araçları kira sertifikasından oluşmaktadır.

13. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

14. DENETİM ÜCRETLERİ

	31 Aralık 2025
Bağımsız denetim ücretleri	115.000
Toplam	115.000

15. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

**01 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT PAY
FİYATININ HESAPLANMASINA DAYANAK TEŞKİL EDEN
PORTFÖY DEĞERİ TABLOSU VE TOPLAM DEĞER/NET
VARLIK DEĞERİ TABLOSUNU İÇEREN FİYAT
RAPORLARININ MEVZUATA UYGUN OLARAK
HAZIRLANMASINA İLİŞKİN RAPORU**

**İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım
Gayrimenkul Yatırım Fonu**

**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 A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporlarının 30 Aralık 2013 tarihli ve 28867 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına ilişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını SPK'nın konu hakkındaki düzenleme ve duyuruları çerçevesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla incelemiş bulunuyoruz.

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun pay fiyatının hesaplanmasına dayanak teşkil eden 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan portföy değeri tablosu ve toplam değer/net varlık değeri tablosunu içeren fiyat raporları Tebliğ hükümlerine ve SPK tarafından belirlenen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu görüş tamamen SPK, Kurucu Yönetim Kurulu ve İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Kurucu") bilgisi ve kullanımı için hazırlanmış olup, başka maksatla kullanılması mümkün değildir.

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Yusuf ÇOT, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

31 / 12 / 2025 Tarihli (305 PKA) Fon Portföy Raporu

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Repo Teminat Tutarı	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
A.1. GAYRİMENKULLER													
GAYRİMENKULLER													
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-193	23.800.000,00		03/12/2025	26.700.000,00			26.700.000,00	0,54%	0,54%	0,58%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-196	15.400.000,00		03/12/2025	17.250.000,00			17.250.000,00	0,35%	0,35%	0,38%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-198	44.100.000,00		03/12/2025	49.450.000,00			49.450.000,00	0,99%	0,99%	1,08%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-199	52.000.000,00		03/12/2025	58.300.000,00			58.300.000,00	1,17%	1,17%	1,27%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-200	58.250.000,00		03/12/2025	65.350.000,00			65.350.000,00	1,31%	1,31%	1,42%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-201	61.950.000,00		03/12/2025	69.500.000,00			69.500.000,00	1,39%	1,39%	1,51%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-205	41.200.000,00		03/12/2025	46.150.000,00			46.150.000,00	0,93%	0,92%	1,01%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-207	385.600.000,00		03/12/2025	432.350.000,00			432.350.000,00	8,67%	8,66%	9,42%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-208	96.900.000,00		03/12/2025	108.700.000,00			108.700.000,00	2,18%	2,18%	2,37%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-209	14.450.000,00		03/12/2025	16.200.000,00			16.200.000,00	0,32%	0,32%	0,35%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-212	765.200.000,00		03/12/2025	905.600.000,00			905.600.000,00	18,16%	18,15%	19,73%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-213	66.700.000,00		03/12/2025	83.100.000,00			83.100.000,00	1,67%	1,67%	1,81%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-215	143.450.000,00		03/12/2025	169.800.000,00			169.800.000,00	3,40%	3,40%	3,70%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-216	71.800.000,00		03/12/2025	89.450.000,00			89.450.000,00	1,79%	1,79%	1,95%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-217	620.950.000,00		03/12/2025	734.900.000,00			734.900.000,00	14,73%	14,73%	16,01%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-221	130.350.000,00		03/12/2025	154.300.000,00			154.300.000,00	3,09%	3,09%	3,36%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-222	68.000.000,00		03/12/2025	84.700.000,00			84.700.000,00	1,70%	1,70%	1,84%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-223	1.300.000,00		03/12/2025	1.625.000,00			1.625.000,00	0,03%	0,03%	0,04%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-224	1.300.000,00		03/12/2025	1.625.000,00			1.625.000,00	0,03%	0,03%	0,04%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-225	1.300.000,00		03/12/2025	1.625.000,00			1.625.000,00	0,03%	0,03%	0,04%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-226	1.300.000,00		03/12/2025	1.625.000,00			1.625.000,00	0,03%	0,03%	0,04%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-227	1.300.000,00		03/12/2025	1.625.000,00			1.625.000,00	0,03%	0,03%	0,04%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-228	16.200.000,00		03/12/2025	20.200.000,00			20.200.000,00	0,41%	0,40%	0,44%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-229	7.850.000,00		03/12/2025	9.800.000,00			9.800.000,00	0,20%	0,20%	0,21%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-230	16.200.000,00		03/12/2025	20.200.000,00			20.200.000,00	0,41%	0,40%	0,44%

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİYAT RAPORU

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

Menkul Kıymet	İhraççı Kurum	Vade Tarihi	Menkul Tanımı	Nominal Değer / Kontrat Sayısı	Birim Alış Fiyatı	Satın Alış Tarihi	Repo Teminat Tutar	Günlük Birim Değer	Günlük Kur	Toplam Değer	Grup (%)	Toplam (%)	F.T.D. (%)
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-231	16.200.000,00		03/12/2025	20.200.000,00			20.200.000,00	0,41%	0,40%	0,44%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-233	16.200.000,00		03/12/2025	20.200.000,00			20.200.000,00	0,41%	0,40%	0,44%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-234	16.200.000,00		03/12/2025	20.200.000,00			20.200.000,00	0,41%	0,40%	0,44%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-235	104.350.000,00		03/12/2025	117.050.000,00			117.050.000,00	2,35%	2,35%	2,55%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-236	134.350.000,00		03/12/2025	150.650.000,00			150.650.000,00	3,02%	3,02%	3,28%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-237	58.250.000,00		03/12/2025	65.350.000,00			65.350.000,00	1,31%	1,31%	1,42%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-238	91.900.000,00		03/12/2025	103.050.000,00			103.050.000,00	2,07%	2,06%	2,24%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-239	56.850.000,00		03/12/2025	63.750.000,00			63.750.000,00	1,28%	1,28%	1,39%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-240	57.450.000,00		03/12/2025	64.400.000,00			64.400.000,00	1,29%	1,29%	1,40%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-242	100.500.000,00		03/12/2025	112.700.000,00			112.700.000,00	2,26%	2,26%	2,45%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-243	81.800.000,00		03/12/2025	91.750.000,00			91.750.000,00	1,84%	1,84%	2,00%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-244	1.300.000,00		03/12/2025	1.465.000,00			1.465.000,00	0,03%	0,03%	0,03%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-245	1.300.000,00		03/12/2025	1.465.000,00			1.465.000,00	0,03%	0,03%	0,03%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-246	1.300.000,00		03/12/2025	1.465.000,00			1.465.000,00	0,03%	0,03%	0,03%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-247	1.300.000,00		03/12/2025	1.465.000,00			1.465.000,00	0,03%	0,03%	0,03%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-248	1.300.000,00		03/12/2025	1.465.000,00			1.465.000,00	0,03%	0,03%	0,03%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-249	9.250.000,00		03/12/2025	10.400.000,00			10.400.000,00	0,21%	0,21%	0,23%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-250	11.850.000,00		03/12/2025	13.250.000,00			13.250.000,00	0,27%	0,27%	0,29%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-251	344.950.000,00		03/12/2025	386.800.000,00			386.800.000,00	7,76%	7,75%	8,43%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-252	35.700.000,00		03/12/2025	40.000.000,00			40.000.000,00	0,80%	0,80%	0,87%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-254	43.500.000,00		03/12/2025	48.750.000,00			48.750.000,00	0,98%	0,98%	1,06%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-258	66.000.000,00		03/12/2025	74.000.000,00			74.000.000,00	1,48%	1,48%	1,61%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-259	60.400.000,00		03/12/2025	67.700.000,00			67.700.000,00	1,36%	1,36%	1,47%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-261	66.950.000,00		03/12/2025	75.050.000,00			75.050.000,00	1,50%	1,50%	1,63%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-262	79.550.000,00		03/12/2025	89.200.000,00			89.200.000,00	1,79%	1,79%	1,94%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-264	118.050.000,00		03/12/2025	132.350.000,00			132.350.000,00	2,65%	2,65%	2,88%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-266	24.450.000,00		03/12/2025	27.450.000,00			27.450.000,00	0,55%	0,55%	0,60%
		22/04/2025	NIDAPARK - KAYASEHIR-268	14.100.000,00		03/12/2025	15.800.000,00			15.800.000,00	0,32%	0,32%	0,34%
ARA GRUP TOPLAMI										4.987.500.000,00		99,94%	108,64%
GRUP TOPLAMI										4.987.500.000,00		99,94%	108,64%
	NUROL PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.		NSP	975.000,00	1,396183	30/12/2025		1,445955	1	1.409.806,13	45,23%	0,03%	0,03%
	QNB Finans Portföy Yönetimi A.Ş.		PPK	965.000,00	1,709634	25/12/2025		1,769392	1	1.707.463,28	54,77%	0,03%	0,04%
GRUP TOPLAMI				1.940.000,00						3.117.269,41		0,06%	0,07%
FON PORTFÖY DEĞERİ				1.940.000,00				0		4.990.617.269,41			108,71%
DÖVİZ BAKİYELERİ													
			TRY	8.226,46	1	30/12/2025			1	8.226,46	100,00%	0,00%	0,00%
GRUP TOPLAMI				8.226,46						8.226,46		0,00%	0,00%

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
V METROWAY KATILIM GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

31 ARALIK 2025 TARİHLİ TOPLAM DEĞER/NET VARLIK DEĞERİ TABLOSU

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

31 / 12 / 2025 Tarihli (305 PKA) Fon Toplam Değer Raporu								
	TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)		TUTARI(TL)	GRUP (%)	TOPLAM (%)	
A. FON PORTFÖY DEĞERİ	4.990.617.269,41		108,71%		FON TOPLAM DEĞERİ	4.590.949.626,27		
(MİZANDAN PORTFÖY DEĞERİ)	4.990.617.269,40		108,71%		Toplam Pay Sayısı	1.000.000.000,00		
1)Gayrimenkul Yatırımları Portföyü	4.987.500.000,00	99,94	108,64		Dolaşımdaki Pay Sayısı	22.847,00		
a)Gayrimenkuller	4.987.500.000,00	100	108,64		Kurucunun Elindeki Pay Sayısı	0,00		
b)Gayrimenkule Dayalı Haklar	0,00	0	0		Merkezdeki Pay Sayısı	999.977.153,00		
c)GYF Katılma Payları	0,00	0	0		Fiyat	200.943,214701		
ç)GYO Sermaye Piyasası Araçları	0,00	0	0		(VOB AçıkPozisyon)	0,00		0,00%
d)Diğer	0,00	0	0		Pay Sahibi Sayısı	0,00		
2)Para ve Sermaye Piyasası Araçları Portföyü	3.117.269,41	0,06	0,07		Günlük Yönetim Ücreti	0,00		
B. HAZIR DEĞERLER	8.226,46		0,00%		Dünkü Fiyat	200.935,371556		0.00390332%
b) Bankalar	8.226,46	100,00%	0,00%					
i) TL Hesaplar	8.226,46	100,00%	0,00%					
C. ALACAKLAR	46.446.273,71		1,01%					
d) Diğer Alacaklar	46.446.273,71	100,00%	1,01%					
E. BORÇLAR	446.122.143,31		-9,72%					
c) Yönetim Ücreti	43.748.682,85	9,81%	-0,95%					
g) Diğer Borçlar	402.373.460,46	90,19%	-8,76%					
vi) Diğer	402.373.460,46	90,19%	-8,76%					
FON TOPLAM DEĞERİ	4.590.949.626,27							