



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

01.01.2025 – 31.12.2025 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

01.01.2025– 31.12.2025

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

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

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 125.000.000.-TL

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 1.250 paya ayrılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 350.000.000 TL olup her biri 100.000 TL itibari değerinde 3.500 adet paya bölünmüştür. Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 125.000.000 TL'dir.

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
İsra Holding A.Ş.	1.250	125.000.000	100,00
Sermaye Olumlu Farkları		53.189.292	
Toplam	1.250	178.189.292	100,00

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

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

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



Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Ömer ÇANKAL	Genel Müdür
Mustafa AYDIN	Fon Operasyon Müdürü-3. Derece İmza Yetkilisi

Personel Sayısı: 9

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

Yoktur.

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

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

01.01.2025 – 31.12.2025 döneminde huzur hakkı olarak 10.281.301 -TL Brüt, Personel Ücret maaş olarak 17.502.108 -TL Brüt ödeme yapılmıştır.

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

01.01.2025 – 31.12.2025 döneminde

- Personel Giderleri 17.818.849 TL Brüt,
- Huzur Hakkı Giderleri 10.281.301 TL Brüt
- Seyahat giderleri olarak 77.381,31-TL
- Temsil ağırlama giderleri olarak 66.648-TL
- Nakil vasıta giderleri (Kiralama, Yakıt, HGS, Otopark Vb.) olarak 1.765.604-TL ödeme yapılmıştır.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1.Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

IG1-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payı. 1.470.000,00 TL

PKA-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı, almış olup gerçeğe uygun kümülatif değeri 104.297.785-TL'dir.

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

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

Risk Yönetim Birimi; piyasa risklerini günlük olarak ölçmektedir.

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

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

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

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

4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

18.04.2025 tarihli saat 10.00 da şirket merkezinde yapılan toplantıda;

E-90726394-431.03.00108288056 sayılı yazı ile İstanbul Valiliği, Ticaret il müdürlüğü tarafından görevlendirilen, Sayın Huriye Aksoy'un gözetiminde yapılmış olan genel kurul tutanağında aşağıdaki maddeler gündeme alınmıştır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



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

Yoktur.

4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

19.03.2025 Tarihli 2024 yılı Olağan Genel Kurul neticesinde Yönetim Kurulu değişikliğine gidilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine Sn. Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU, Sn. Muhammed Veysel VURAL, Sn. Sinan AYOĞLU, Sn. Emre TONKUŞ 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.

18.04.2025 tarihli saat 10.00 da şirket merkezinde yapılan toplantıda; E-90726394-431.03.00108288056 sayılı yazı ile İstanbul Valiliği, Ticaret il müdürlüğü tarafından görevlendirilen, Sayın Huriye Aksoy'un gözetiminde yapılmış olan genel kurul tutanağında aşağıdaki maddeler gündeme alınmıştır. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı ile sermaye artırım kararları neticesiyle esas sözleşmede değişikliğe gidilmiştir.

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

1. İsra Holding A.Ş.- 304.391,80
2. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu 3.631.999,60
3. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 1.504.646,94
4. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu 1.022.878,23
5. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 2.097.408,55
6. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu 2.180.878,05
7. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu 12.469.219,28
8. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 175.541,80
9. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu 126.472,16
10. İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş- İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu 110.760,19

5. FİNANSAL DURUM

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

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 182.728.812- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 176.326.140-TL ve Duran Varlıklar toplamı 6.402.672-TL'dir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 154.587.565 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 10.059.265-TL'dir. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 18.081.982-TL'dir.

01.01.2025 – 31.12.2025 döneminde tarihli özet finansal tablolara göre; Şirketimiz 31.12.2025 tarihi itibarıyla 48.458.603 Ticari Bilanço Karı ile dönemi kapatmıştır.

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

2024 4.Çeyrek Brüt Satış Tutarı: 88.227.036-TL
2025 4.Çeyrek Brüt Satış Tutarı: 79.445.297,31-TL

2025/4.Dönem İtibari ile Borç/Özkaynak Oranımız 0,0590 ile finansal yapımız güçlülüğünü korumaktadır.

2025/4. Çeyrek İtibari ile Şirketimizin Ticari Bilanço Karı ile kapatılacaktır.



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

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

5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

Kâr payı dağıtımı konusunda karar alınmamıştır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

Düzenli yapılacak Raporlar:

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

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

Yoktur.

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

2024 4.Çeyrek Brüt Satış Tutarı: 88.227.036-TL
2025 4.Çeyrek Brüt Satış Tutarı: 79.445.297,31-TL

2025/4.Dönem İtibarı ile Borç/Özkaynak Oranımız 0,0590 ile finansal yapımız güçlüüğünü korumaktadır.

2025/4. Çeyrek İtibarı ile Şirketimizin Ticari Bilanço Karı ile kapatılacaktır.

6. DİĞER HUSUSLAR

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

Yoktur.

6.5. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

- Tamamlayıcı Sağlık Sigortası
- Aylık Yol Harcırahı

6.6. İlave bilgiler

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

SPK'nun 24.03.2025 tarihli kararı ile Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Gayrimenkul Yatırım Fonu, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş' den, İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu unvanıyla devir alınmıştır.

SPK'nun 11.04.2025 tarihli kararı ile Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Girişim Sermayesi Yatırım Fonu, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş' den, İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu unvanıyla devir alınmıştır.

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

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

20.10.2025 tarihinde İsrâ Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

Saygılarımızla,

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı