



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

01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Grant Thornton

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer /İstanbul, Turkey

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

1) Görüş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten 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) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 18.03.2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



Grant Thornton

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket Yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514 ve 516'ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

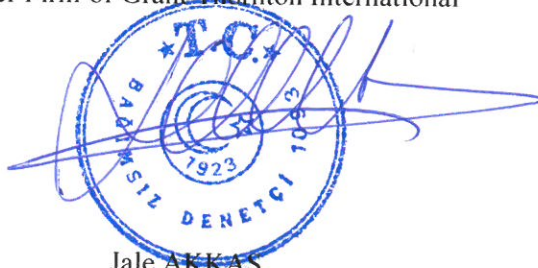
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin yaptığı irdelemelerin finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Jale AKKAŞ'tır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Jale AKKAŞ
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18.03.2025

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

01.01.2024– 31.12.2024

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

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

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermayesi: 70.000.000.-TL

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 700 paya ayrılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup her biri 100.000 TL itibari değerinde 700 adet paya bölünmüştür. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL'dir.

Ortaklık Yapısı:

Pay Sahibinin Adı Soyadı	Hisse Adedi	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
İsra Holding A.Ş.	700	70.000.000	100
Sermaye Olumlu Farkları		5.066.550	
Toplam	700	75.066.550	100

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

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

Adı Soyadı	Görevi	Yetkisi
Turan EROL	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Münferiden yetkilidir.
Muhammed Veysel VURAL	Yönetim Kurulu Üyesi	Münferiden yetkilidir.
Bülent ÖZÜTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi
Ömer ÇANKAL	Genel Müdür
Mustafa AYDIN	İş Geliştirme Yöneticisi

Personel Sayısı: 8

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

01.01.2024– 31.12.2024 döneminde huzur hakkı olarak 16.624.321-TL Brüt, Personel Ücret maaş olarak 14.035.799-TL Brüt ödeme yapılmıştır.

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

01.01.2024 – 31.12.2024 döneminde Personel giderleri olarak 41.120.032 TL Brüt, Seyahat giderleri olarak 438.723-TL, Temsil ağırlama giderleri olarak 21.186-TL, Nakil vasıta giderleri olarak 252.470 TL Brüt ödeme yapılmıştır.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1.Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Yoktur.

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

Teftiş ve iç kontrol hizmetleri konusunda Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firması ile sözleşme yapılmış olup, Yönetim Kurulu teftiş ve iç kontrol süreçlerinin yeterli olduğu görüşündedir.

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

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

4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.8. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp 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

02/07/2024 Tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı-Çıkarılmış sermayenin 15.000.000,00-TL' sından 40.000.000,00-TL çıkarılması

18/12/2024 Tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı-Çıkarılmış sermayenin 40.000.000,00TL' sından 70.000.000,00-TL çıkarılması ve kayıtlı sermaye tavanının 75.000.000,00-TL' sından 200.000.000,00-TL çıkarılması

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

160.000,00-TL Bağış ve Yardım yapılmıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

- 1-Sermaye artırımını değişikliği.
- 2-Yönetim kurulu değişikliği.

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

- 1-İsra Holding A.Ş.
- 2-İsra Grup A.Ş.
- 3-Winmark Mülk Yönetimi A.Ş.

5. FİNANSAL DURUM

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

01.01.2024– 31.12.2024 tarihli özet finansal tablolara göre;
Şirketimiz 31.12.2024 tarihi itibarıyla 31.722.391-TL zarar ile dönemi kapatmıştır.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 35.680.668- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 23.827.971-TL ve Duran Varlıklar toplamı 11.852.697-TL'dir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 34.059.675
01.01.2024 – 31.12.2024 döneminde huzur hakkı olarak 16.624.321-TL Brüt, Personel Ücret maaş olarak 14.035.799-TL Brüt ödeme yapılmıştır.

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

Yoktur.

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

01.01.2024-31.12.2024 kesinleşmiş mizan verilerine göre sermayenin 3/2 sinden fazlasının kaybolduğu tespit edilmiş ve 03.01.2025 tarihli genel müdürlük müzakeresi olur yazısı çerçevesinde sermayenin artırılması yönünde tedbir kararı alınmıştır.

5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

55.000.000,00-TL Sermaye Arttırımın yapılması
25/12/2024 Tarihli 2024/41 Nolu Yönetim Kurulu Kararı gereği Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. 'de bulunan V-Mall İstanbul GSYF ve Karma GYF nin Devir alınması planlanmaktadır.

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

Kâr payı dağıtımı konusunda karar alınmamıştır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

Düzenli yapılacak Raporlar:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

6. DİĞER HUSUSLAR

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

Yoktur.

6.5. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

Yoktur.

6.6. İlave bilgiler

28.03.2024 Tarihli 2024-17 nolu SPK Bülteninde aşağıda bilgisi verilen 4 adet fon kuruluş izni verilmiştir.

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

01.08.2024 Tarihli 2024-37 nolu SPK Bülteninde aşağıda bilgisi verilen 2 adet girişim sermayesi yatırım fonlarının katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması talebi olumlu karşılanmıştır.

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu

25.12.2024 tarihinde İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nda ilk katılma payı ihracı gerçekleşmiştir.

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

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No: 12/A
İç Kapı Numarası: 341 Etiler / İSTANBUL
Atılmalı V.D: 481 135 6630 Tic.Sic.No: 460135-5
Mersis Numarası: 0481 1358 6630 0001

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU
Yönetim Kurulu Başkan Vekili