



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

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun Dönemi

01.01.2026– 30.09.2026

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 2026 itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 1.250 paya ayrılmıştır. 30 Eylül 2026 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 30.09.2026 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.	1250	125.000.000	100
Sermaye Olumlu Farkları		96.519.582	
Toplam	1250	221.519.582	100

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

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

Adı Soyadı	Görevi	Yetkisi
Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Münferiden yetkilidir.
Muhammed Veysel VURAL	Yönetim Kurulu Üyesi	
Emre TONKUŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Görevi	Yetkisi
Ömer ÇANKAL	Genel Müdür	5 Milyon TL ile sınırlı-2.Derece İmza Yetkilisi

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

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde Personel Ücretleri ve Yönetim Kurulu Huzur Hakları olarak 19.434.168,49-TL brüt gider gerçekleşmiştir.

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

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde Seyahat giderleri olarak 5.083-TL, Temsil ağırlama giderleri olarak 38.541-TL, Nakil vasıta giderleri olarak 770.063-TL, Personel Ayni ve Sosyal Giderleri olarak 153.527-TL Brüt, Personel Tamamlayıcı Sağlık Sigortası 45.629-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

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

IG2-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payı. 48.767,43TL

IG3- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu Katılma Payı. 10.000,00 TL

IY3- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı. 4.519,47 TL

PKA-İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payı, 102.536.399,03 TL

ZPK- Ziraat Katılım Bankası Kısa Vadeli Kira Sertifikası Fonu 504.806,95 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; ilgili 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 ulaşamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.14. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

03.02.2026 Tarihli 2025 yılı Olağan Genel Kurul neticesinde Yönetim Kurulu değişikliğine gidilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine Sn. Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU, Sn. Muhammed Veysel VURAL, Sn. Emre TONKUŞ 1 (Bir) yıl süre ile seçilmiştir.

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2026	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2026	1 Temmuz– 30 Eylül 2025
İlişkili taraflara satışlar				
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.409.553	--	972.990
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	847.310	2.409.553	--	972.990
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.402.936	972.990	763.851	972.990
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu	847.310	--	--	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	847.310	--	--	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.639.085	972.990	--	972.990
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.436.737	34.554.129	--	22.183.074
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.259.494	17.055.054	--	12.702.845
İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	763.918	--	763.918	--
İsra Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	500.000	--	500.000	--
	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879

(*) Portföy yönetim gelirlerinden oluşmaktadır.

	1 Ocak– 30 Eylül 2026	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2026	1 Temmuz– 30 Eylül 2025
İlişkili taraflardan alışlar				
İsra Holding A.Ş. (*)	6.270.261	2.187.023	4.456.186	684.538
	6.270.261	2.187.023	4.456.186	684.538

(*) Yönetime kira ve hizmet giderlerinden oluşmaktadır.

(Bağımsız Denetim Raporuna istinaden TFRS'ye göre Değerlemeye Tabi tutulmuş rakamları içermektedir.)

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

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin Aktif toplamı 194.687.103- TL olup, Dönen Varlıklar toplamı 186.909.228-TL ve Duran Varlıklar toplamı 7.777.875-TL'dir.

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin Özkaynaklar toplamı 157.524.630 Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 15.580.144-TL'dir. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı 21.582.329-TL'dir.

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde tarihli özet finansal tablolara göre;
Şirketimiz 30.09.2026 tarihi itibarıyla 34.535.158-TL zarar ile dönemi kapatmıştır.

(Bağımsız Denetim Raporuna istinaden TFRS'ye göre Değerlemeye Tabi tutulmuş rakamları içermektedir.)

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2026	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2026	1 Temmuz– 30 Eylül 2025
Hasılat (*)	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879
Brüt satışlar	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879
Satış İskontoları(-)	--	--	--	--
Satıştan İadeler(-)	--	--	--	--
Net satışlar	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879

(*) Portföy yönetim komisyonu gelirlerinden oluşmaktadır.

2026/3.Dönem İtibari ile Bağımsız Denetim Raporuna istinaden Borç/Özkaynak Oranımız (37.162.473/ 157524630) 0,190833 ile finansal yapımız güçlülüğünü korumaktadır.

(Bağımsız Denetim Raporuna istinaden TFRS'ye göre Değerlemeye Tabi tutulmuş rakamları içermektedir.)

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

Yoktur.

5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2026	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2026	1 Temmuz– 30 Eylül 2025
Hasılat (*)	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879
Brüt satışlar	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879
Satış İskontoları(-)	--	--	--	--
Satıştan İadeler(-)	--	--	--	--
Net satışlar	22.544.100	58.374.269	2.027.769	38.777.879

(*) Portföy yönetim komisyonu gelirlerinden oluşmaktadır.

2026/3.Dönem İtibari ile Bağımsız Denetim Raporuna istinaden Borç/Özkaynak Oranımız (37.162.473/ 157524630) 0,190833 ile finansal yapımız güçlülüğünü korumaktadır.

(Bağımsız Denetim Raporuna istinaden TFRS’ye göre Değerlemeye Tabi tutulmuş rakamları içermektedir.)

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
- Personel Yol Yardımı

6.6. İlave bilgiler

Yoktur.

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

Ahmad Ravad RAMAZANOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

Muhammed Veysel VURAL

Yönetim Kurulu Üyesi

Emre TONKUŞ

Yönetim Kurulu Üyesi