

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş. Yönetim Kurulu'na:

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Finansal Raporlama Standardı'na (TFRS'ye) uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 18 Mart 2025 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

4) 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.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

| Kilit denetim konusu | Konunun denetimde nasıl ele alındığı |
|--|--|
| <p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması</p> <p>Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2024 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2025 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar Dipnot 2.1 ve Dipnot 19’da yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">-Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,-Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,-Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,-Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,-TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. <p>TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p> |

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in 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 yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız 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 bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi 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 teşkil edecek 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.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil 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 hususlar ile 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 Yüklölülükler

1) Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'inci maddesi çerçevesinde, Şirket'in pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurma zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu 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

| | <u>Sayfa</u> |
|--|---------------------|
| Finansal Durum Tablosu | 1 |
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | 2 |
| Özkaynaklar Değişim Tablosu | 3 |
| Nakit Akış Tablosu | 4 |
| Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar | 5- 26 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Ref. | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024 |
|---|-------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3 | 176.326.140 | 31.188.987 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 27.175 | 30.223.759 |
| Diğer Alacaklar | | 147.399.199 | - |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 4 | 26.808.528 | 566.968 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 7 | 325.315 | - |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 10 | 61.100 | 135.823 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 9 | - | 56.559 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 9 | 1.704.823 | 205.878 |
| | | 6.402.672 | 15.514.271 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Diğer Alacaklar | | | |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 7 | 50.000 | 65.446 |
| Maddi Duran Varlıklar | 11 | 417.131 | 560.529 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 8 | 5.325.514 | - |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 12 | 610.027 | 148.520 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 21 | - | 14.739.776 |
| | | 182.728.812 | 46.703.258 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| | | 10.059.265 | 1.922.312 |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | | | |
| -İlişkili Taraflardan Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 4 | 735.006 | - |
| Ticari Borçlar | | | |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 4 | 304.392 | 42.511 |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 6 | 2.168.576 | 83.297 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 13 | 2.175.264 | 311.087 |
| Diğer Borçlar | | | |
| -İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 4 | - | 795.369 |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 7 | 3.716.595 | 595.557 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 21 | 651.888 | - |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 13 | 307.544 | 94.491 |
| | | 18.081.982 | 199.445 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| | | 154.587.565 | 44.581.501 |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | | | |
| -İlişkili Taraflardan Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 4 | 4.057.216 | - |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13 | 492.200 | 199.445 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 21 | 13.532.566 | - |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| | | 125.000.000 | 70.000.000 |
| Ödenmiş Sermaye | 14 | | |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 14 | 53.189.292 | 46.486.777 |
| Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelir | | | |
| -Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | 14 | (126.607) | 28.447 |
| Geçmiş Yıllar Karları | 14 | (71.933.723) | (30.411.547) |
| Dönem Net Karı | | 48.458.603 | (41.522.176) |
| | | 182.728.812 | 46.703.258 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| KAR VEYA ZARAR KISMI | Dipnot Ref. | Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|--------------------|---|---|
| Hasılat | 15 | 82.244.503 | - |
| Satışların Maliyeti | 15 | (27.867.708) | - |
| BRÜT KAR | | 54.376.795 | - |
| Genel Yönetim Giderleri | 16 | (13.081.476) | (67.717.212) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 17 | 4.153.974 | 9.693.064 |
| ESAS FAALİYET KARI | | 45.449.293 | (58.024.148) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 18 | 41.638.414 | - |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI | | 87.087.707 | (58.024.148) |
| Finansman Gelirleri | 19 | 4.399.946 | 874.447 |
| Finansman Giderleri | 19 | (1.622.782) | - |
| Net Parasal Pozisyon (Kayıpları) | 20 | (12.118.929) | 873.498 |
| VERGİ ÖNCESİ KARI | | 77.745.942 | (56.276.203) |
| Vergi (Gideri) / Geliri | | | |
| - Dönem Vergi Gideri | 21 | (948.545) | - |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri) | 21 | (28.338.794) | 14.754.027 |
| DÖNEM NET KARI | | 48.458.603 | (41.522.176) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi | | | |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kazançlar (Kayıplar) | 14 | (221.506) | 40.639 |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi | | (221.506) | 40.639 |
| Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler | | | |
| -Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri | 21 | 66.452 | (12.192) |
| TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR | | (155.054) | 28.447 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 48.303.549 | (41.493.729) |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir | | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | Tanımlanmış Fayda Planları | | Özkaynaklar |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|---|--|---|----------------------------------|--------------------|
| | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Sermaye Tamamlama Fonu | Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | Geçmiş Yıl Karları / (Zararları) | Dönem Net Karı / (Zararı) | Toplamı |
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler (dönem başı) | 15.000.000 | 25.525.879 | 4.724.518 | - | - | (30.411.547) | 14.838.850 |
| Transferler | - | - | - | - | (30.411.547) | 30.411.547 | - |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir | - | - | - | 28.447 | - | - | 28.447 |
| Sermaye Artırımı | 55.000.000 | 20.960.898 | (4.724.518) | - | - | - | 71.236.380 |
| Dönem Net Karı (Zararı) | - | - | - | - | - | (41.522.176) | (41.522.176) |
| 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler | 70.000.000 | 46.486.777 | - | 28.447 | (30.411.547) | (41.522.176) | 44.581.501 |
| 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler | 70.000.000 | 46.486.777 | - | 28.447 | (30.411.547) | (41.522.176) | 44.581.501 |
| Transferler | - | - | - | - | (41.522.176) | 41.522.176 | - |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir | - | - | - | (155.054) | - | - | (155.054) |
| Sermaye Artırımı | 55.000.000 | 6.702.515 | - | - | - | - | 61.702.515 |
| Dönem Net Karı (Zararı) | - | - | - | - | - | 48.458.603 | 48.458.603 |
| 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler | 125.000.000 | 53.189.292 | - | (126.607) | (71.933.723) | 48.458.603 | 154.587.565 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 | | 33.614.830 | (31.893.103) |
| Dönem Karı | | 48.458.603 | (41.522.176) |
| Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | 2.172.486 | 12.299.391 |
| Amortisman ve itfa payları | 11-12 | 273.797 | 117.179 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | | |
| -Kıdem tazminatı karşılıkları | 13 | 179.868 | 240.084 |
| -İzin ve ikramiye karşılıkları / (iptalleri) | 13 | 235.354 | 94.491 |
| Finansman gideriyle ilgili düzeltmeler | | | |
| -Kıdem tazminatı faiz maliyeti | 19 | 11.632 | - |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | 18 | (41.638.414) | - |
| Vergi (geliri) / gideriyle ilgili düzeltmeler | 21 | 29.343.898 | (14.691.839) |
| Parasal kayıp/kazanç | 20 | 13.766.351 | 26.539.476 |
| Şirket Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | (16.646.423) | (2.670.318) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artışlar) / azalışlar | | | |
| -Diğer alacaklardaki (artışlar) / azalışlar | 4-7 | (26.551.429) | (537.924) |
| -Peşin ödenmiş giderlerdeki (artışlar) / azalışlar | 10 | 74.723 | (31.400) |
| -Diğer dönen ve duran varlıklarda (artışlar) / azalışlar | 9 | (1.498.945) | (151.512) |
| Kullanım hakkı varlıklarındaki artışlar/(azalışlar) | 8 | 4.792.222 | - |
| Ticari borçlardaki artışlar / (azalışlar) | 4-6 | 2.347.160 | (447.850) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar) | | | |
| -Diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar) | 4-7 | 2.325.669 | 195.940 |
| -Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artışlar / (azalışlar) | 13 | 1.864.177 | (1.697.572) |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 33.984.666 | (31.893.103) |
| Ödenen kıdem tazminatları | 13 | (73.179) | - |
| Vergi ödemeleri | 21 | (296.657) | - |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI | | (106.352.691) | (728.994) |
| Finansal yatırımlardaki (artışlar) / azalışlar | 5 | (105.760.785) | - |
| Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11 | (30.830) | (593.790) |
| Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12 | (561.076) | (135.204) |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI | | 49.674.486 | 50.275.482 |
| Pay ihracından veya sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri | 14 | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Kiralama yükümlülükleriyle ilgili değişim | 8 | (5.325.514) | - |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları) | - | - | (4.724.518) |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) | | (23.063.375) | 17.653.385 |
| Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu | 3 | 30.223.759 | 18.148.952 |
| Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi (+/-) | | (7.133.209) | (5.578.578) |
| Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu | 3 | 27.175 | 30.223.759 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) Genel bilgi

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ("Şirket"), 16 Mayıs 2023 tarihinde İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in kuruluşu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 16 Mayıs 2023 tarihinde 10832 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil edilmiştir.

Şirket'in tek ortağı İsra Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in kuruluş izni Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.03.2023 tarihli ve 2023/21 sayılı bülteninde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Kasım 2023 tarihli, 2023/74 sayılı Bülteninde yetki belgesi alınmasına ilişkin olarak İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin münhasıran gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonları kurmak ve yönetmek ile sınırlı olmak üzere faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi ile işletme adı olarak "İsra Portföy" ifadesini kullanmasına izin verilmesi taleplerinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve SPK'dan gerekli izin ve yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket, amacı ve faaliyet konusu ile ilgili olmak ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi olmak şartı ile faaliyetleri için gerekli olan taşınır ve taşınmaz mallar satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir, ipotegi fek edebilir, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapu sicil müdürlükleri, vergi daireleri, adli merciler, ilgili resmi ve özel merciler ve kişiler nezdinde gerekli sicil, terkin, sulh fek işlemleri yapabilir, ihtiyati ve icrai haciz vaz ve fek edebilir.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi adresi Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No:12A İç Kapı No:341 Esenler / İstanbul'dur.

b) Şirket'in ortaklık yapısı ve pay oranları

| Adı/Unvanı | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|
| | Pay Oranı % | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı % | Pay Tutarı (TL) |
| İsra Holding Anonim Şirketi | 100 | 125.000.000 | 100 | 70.000.000 |
| Toplam Sermaye | | 125.000.000 | | 70.000.000 |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 1.250 adet paya ayrılmıştır. 31 Aralık 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2024: 10).

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli düzenlenmiş özet finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özet özkaynak değişim tablosu, özet nakit akış tablosu ile özet finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 25 Şubat 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK Karar Organı'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı kararı ile açıklanan "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından yapılan 23 Kasım 2023 tarihli duyuruda bağımsız denetime tabi şirketlerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarını "TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı"nda yer alan muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzelterek sunmaları gerektiği açıklanmıştır. Bu nedenle 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzelterek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait düzeltme kat sayıları yer almaktadır:

| Tarih | Endeks | Düzeltilme Katsayısı |
|----------------|---------------|-----------------------------|
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,00000 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,16674 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,35049 |

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tabloları için sunum para birimi olan Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar

Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında, önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
 - TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

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

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar / zarara kaydedilmektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, dönem kar zararına yansıtılmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylanma tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamişsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Tarafların Açıklamalarına İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"; 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 tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir. Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Vergilendirme

Ertelenen vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelire yansıtılmıştır.

Emeklilik Planı

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu (devamı)

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasa | 208 | 27.422 |
| Bankadaki nakit | | |
| - Vadesiz mevduat | 26.967 | 30.196.337 |
| Toplam | 27.175 | 30.223.759 |

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu | 4.174.870 | 174.231 |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 1.729.545 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | 1.175.766 | 174.231 |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 2.410.906 | 188.098 |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu | 2.506.851 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu | 14.332.976 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 201.780 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 148.519 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu | 127.315 | - |
| İsra Group İnşaat A.Ş. | - | 30.408 |
| Toplam | 26.808.528 | 566.968 |

| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İsra Holding A.Ş. | 304.392 | 42.511 |
| Toplam | 304.392 | 42.511 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İsra Holding A.Ş. | - | 776.180 |
| İsra Group İnşaat A.Ş. | - | 19.189 |
| Toplam | - | 795.369 |

| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamaları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İsra Holding A.Ş. | 735.006 | - |
| Toplam | 735.006 | - |

| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamaları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İsra Holding A.Ş. | 4.057.216 | - |
| Toplam | 4.057.216 | - |

Şirket'in ilişkili taraflarıyla cari ve önceki döneme ait alış ve satışlar aşağıdaki gibidir:

| Hizmet Satışları | 01 Ocak - 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | 1.155.558 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 2.688.222 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu | 25.252.670 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 47.800.060 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 1.532.664 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu | 1.532.664 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu | 1.532.664 | - |
| İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | 750.000 | - |
| Toplam | 82.244.502 | - |

| Hizmet Alışları | 01 Ocak - 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| İsra Holding A.Ş. | 1.764.098 | 11.608.881 |
| Toplam | 1.764.098 | 11.608.881 |

| Kira Giderleri | 01 Ocak - 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| İsra Holding A.Ş. | 2.276.749 | 2.220.825 |
| Winmark Mülk Yönetimi A.Ş. | - | 2.028.569 |
| Toplam | 2.276.749 | 4.249.394 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

| Ortaklara, Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| Huzur hakkı | 10.281.301 | 21.759.935 |
| Toplam | 10.281.301 | 21.759.935 |

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar (*) | 147.399.199 | - |
| Toplam | 147.399.199 | - |

(*) Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 603 adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 1.470 adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - Birinci Girişim Sermaye Yatırım Fonu almış olup gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmıştır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Satıcılar | 2.143.378 | 83.297 |
| Diğer ticari borçlar | 25.198 | - |
| Toplam | 2.168.576 | 83.297 |

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 7.500 | - |
| Diğer çeşitli alacaklar | 317.815 | - |
| Toplam | 325.315 | - |

| Uzun Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 50.000 | 65.446 |
| Toplam | 50.000 | 65.446 |

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 2.779.347 | 593.725 |
| Kamuya olan vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar | 931.519 | - |
| Ödenecek diğer yükümlülükler | 1.560 | - |
| Diğer çeşitli borçlar | 4.169 | 1.832 |
| Toplam | 3.716.595 | 595.557 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. KİRALAMALAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kullanım hakkı varlıkları | 6.656.892 | - |
| Kullanım hakkı varlıkları birikmiş amortismanı (-) | (1.331.378) | - |
| Toplam | 5.325.514 | - |

| İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamaları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 4) | 735.006 | - |
| Toplam | 735.006 | - |

| İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Faaliyet Kiralamaları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan kiralama işlemlerinden borçlar (Dipnot 4) | 4.057.216 | - |
| Toplam | 4.057.216 | - |

| Kiralama Borçları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 yıldan az | 735.006 | - |
| 1 - 5 yıl arası | 4.057.216 | - |
| Toplam anapara | 4.792.222 | - |

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| Diğer Dönen Varlıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden kdv | 1.704.823 | 205.878 |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | - | 56.559 |
| Toplam | 1.704.823 | 262.437 |

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verilen sipariş avansları | 6.674 | - |
| Gelecek aylara ait giderler | 38.957 | 91.314 |
| İş avansları | 15.469 | 28.802 |
| Personel avansları | - | 15.707 |
| Toplam | 61.100 | 135.823 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| <i>Maliyet</i> | 1 Ocak 2025 | | | 31 Aralık 2025 |
|----------------|----------------|---------------|-------|----------------|
| | Açılış | Giriş | Çıkış | Kapanış |
| Demirbaşlar | 673.790 | 30.830 | - | 704.620 |
| Toplam | 673.790 | 30.830 | - | 704.620 |

Birikmiş Amortismanlar

| | | | | |
|---------------|------------------|------------------|---|------------------|
| Demirbaşlar | (113.261) | (174.228) | - | (287.489) |
| Toplam | (113.261) | (174.228) | - | (287.489) |

| | | | | |
|--------------------------|----------------|--|--|----------------|
| Net Defter Değeri | 560.529 | | | 417.131 |
|--------------------------|----------------|--|--|----------------|

| <i>Maliyet</i> | 1 Ocak 2024 | | | 31 Aralık 2024 |
|----------------|---------------|----------------|-------|----------------|
| | Açılış | Giriş | Çıkış | Kapanış |
| Demirbaşlar | 80.000 | 593.790 | - | 673.790 |
| Toplam | 80.000 | 593.790 | - | 673.790 |

Birikmiş Amortismanlar

| | | | | |
|---------------|----------------|------------------|---|------------------|
| Demirbaşlar | (6.666) | (106.595) | - | (113.261) |
| Toplam | (6.666) | (106.595) | - | (113.261) |

| | | | | |
|--------------------------|---------------|--|--|----------------|
| Net Defter Değeri | 73.334 | | | 560.529 |
|--------------------------|---------------|--|--|----------------|

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| <i>Maliyet</i> | 01 Ocak 2025 | | | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------|----------------|
| | Açılış | Giriş | Çıkış | Kapanış |
| Haklar | 135.204 | 561.076 | - | 696.280 |
| Kuruluş ve örgütlenme giderleri | 27.577 | - | - | 27.577 |
| Toplam | 162.781 | 561.076 | - | 723.857 |

Birikmiş Amortismanlar

| | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|---|------------------|
| Haklar | (5.068) | (94.054) | - | (99.122) |
| Kuruluş ve örgütlenme giderleri | (9.193) | (5.515) | - | (14.708) |
| Toplam | (14.261) | (99.569) | - | (113.830) |

| | | | | |
|--------------------------|----------------|--|--|----------------|
| Net Defter Değeri | 148.520 | | | 610.027 |
|--------------------------|----------------|--|--|----------------|

| <i>Maliyet</i> | 01 Ocak 2024 | | | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------|---------------|----------------|-------|----------------|
| | Açılış | Giriş | Çıkış | Kapanış |
| Haklar | - | 135.204 | - | 135.204 |
| Kuruluş ve örgütlenme giderleri | 27.577 | - | - | 27.577 |
| Toplam | 27.577 | 135.204 | - | 162.781 |

Birikmiş Amortismanlar

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|-----------------|---|-----------------|
| Haklar | - | (5.068) | - | (5.068) |
| Kuruluş ve örgütlenme giderleri | (3.677) | (5.516) | - | (9.193) |
| Toplam | (3.677) | (10.584) | - | (14.261) |

| | | | | |
|--------------------------|---------------|--|--|----------------|
| Net Defter Değeri | 23.900 | | | 148.520 |
|--------------------------|---------------|--|--|----------------|

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Personele borçlar | 1.368.241 | - |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 807.023 | 311.087 |
| Toplam | 2.175.264 | 311.087 |

| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İzin karşılıkları | 307.544 | 94.491 |
| Toplam | 307.544 | 94.491 |

| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 492.200 | 199.445 |
| Toplam | 492.200 | 199.445 |

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

| Ortaklar | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Pay Tutarı | % | Pay Tutarı | % |
| İsra Holding A.Ş. | 125.000.000 | 100 | 70.000.000 | 100 |
| Toplam | 125.000.000 | 100 | 70.000.000 | 100 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 53.189.292 | | 46.486.777 | |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 125.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 70.000.000 TL). Sermaye beheri 100.000 TL olan 1.250 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 700 adet hisse).

Şirket, 18 Nisan 2025 tarihli genel kurul kararı ve 16 Haziran 2025 tarihli ticaret sicil gazetesinde yayımlandığı üzere 70.000.000 TL olan sermayesini 55.000.000 TL artırarak 125.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır.

b) Geçmiş Yıl Karları / Zararları (-)

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Geçmiş yıl karları / (zararları), net | (71.933.723) | (30.411.547) |
| Toplam | (71.933.723) | (30.411.547) |

c) K/Z'da Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) | (126.607) | 28.447 |
| Toplam | (126.607) | 28.447 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

| | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Yurtiçi satışlar | 82.244.503 | - |
| Net Satışlar | 82.244.503 | - |
| | | |
| | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
| Verilen hizmet maliyeti | 27.867.708 | - |
| Net Satışlar | 27.867.708 | - |

16. FAALİYET GİDERLERİ (-)

| Genel yönetim giderleri (-) | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Personel giderleri | 10.281.301 | 54.154.833 |
| Danışmanlık giderleri | 2.705.241 | 2.741.713 |
| Seyahat giderleri | 94.934 | 574.255 |
| Kiralama giderleri | - | 2.605.763 |
| Vergi, resim ve harç giderleri | - | 899.043 |
| Nakil vasıta giderleri | - | 330.464 |
| Amortisman giderleri | - | 117.177 |
| Temsil ve ağırlama giderleri | - | 27.731 |
| Büro giderleri | - | 1.974.979 |
| Diğer | - | 4.291.254 |
| Toplam | 13.081.476 | 67.717.212 |

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| Adat faizi gelirleri | 3.485.988 | 9.166.022 |
| Yatırım fonu kuruluş masraf yansıtma gelirleri | 330.806 | - |
| Kur farkı gelirleri | - | 354.041 |
| Diğer | 337.180 | 173.001 |
| Toplam | 4.153.974 | 9.693.064 |

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Gerçeğe uygun değerlendirilmiş finansal yatırım artışları | 41.638.414 | - |
| Toplam | 41.638.414 | - |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

| Finansman Gelirleri | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Katılım kâr payı gelirleri | 2.633.360 | 874.447 |
| Menkul kıymet satış kârları | 1.675.701 | - |
| Kur farkı gelirleri | 90.885 | - |
| Toplam | 4.399.946 | 874.447 |

| Finansman Giderleri (-) | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Katılım kâr payı giderleri | 1.577.184 | - |
| Menkul kıymet satış zararları | 36.858 | - |
| Kur farkı giderleri | 8.740 | - |
| Toplam | 1.622.782 | - |

20. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

| Parasal olmayan kalemler | 01 Ocak - 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Finansal durum tablosu kalemleri | | |
| Maddi duran varlıklar | 162.248 | 152.877 |
| Faaliyet kiralalamaları | 1.052.139 | - |
| Ödenmiş sermaye | (34.194.942) | (16.426.856) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | (6.714) | - |
| Geçmiş yıllar karları | 16.977.314 | 9.347.821 |
| Kar veya zarar tablosu kalemleri | | |
| Hasılat | (3.074.177) | (12.361) |
| Genel yönetim giderleri | 4.052.792 | 8.040.658 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler | (56.805) | (2.115) |
| Finansman gelir/giderleri | (509.567) | (226.526) |
| Dönem vergi gideri | 3.478.783 | - |
| Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) | (12.118.929) | 873.498 |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. GELİR VERGİLERİ

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2024 yılında ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için %30 vergi oranı ile hesaplanmıştır.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı | 948.545 | - |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar (-) | (296.657) | - |
| Bilançodaki vergi karşılığı | 651.888 | - |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. GELİR VERGİLERİ (devamı)

| | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi | (948.545) | - |
| Ertelenmiş vergi geliri / (gideri) | (28.338.794) | 14.754.027 |
| Toplam vergi geliri / (gideri) | (29.287.339) | 14.754.027 |

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ertelenen vergi varlıkları | - | 14.739.776 |
| Ertelenen vergi yükümlülükleri | (13.532.566) | - |
| Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net | (13.532.566) | 14.739.776 |

| Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) | Birikmiş Geçici Farklar | | Ertelenen Vergi | |
|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 492.200 | 199.445 | 147.660 | 49.861 |
| İzin karşılığı | 307.544 | 94.491 | 92.263 | 23.623 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri, net | (248.029) | (117.302) | (74.409) | (36.795) |
| Finansal yatırımlara ilişkin düzeltmeler, net | (41.638.414) | - | (12.491.524) | - |
| Kiralamalara ilişkin düzeltmeler | (533.292) | - | (159.988) | - |
| Peşin ödenen gider düzeltmeleri | (2.570) | (3.364) | (772) | (841) |
| Adat faizi düzeltmeleri | (3.485.988) | - | (1.045.796) | - |
| Mali zarar etkisi | - | - | - | 14.703.928 |
| Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü) | (45.108.549) | 173.270 | (13.532.566) | 14.739.776 |

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

| | 01 Ocak- 31 Aralık 2025 | 01 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 1.250 | 700 |
| Net dönem karı / (zararı) | 48.458.603 | (41.522.176) |
| Hisse başına kazanç / (kayıp) | 38.766,88 | (59.317,39) |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Kredi Riski: Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, kredi riskini, belirli üçüncü şahıslarla yürüttüğü işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir. Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

| 31 Aralık 2025 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat | Finansal Yatırımlar |
|--|-------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|
| | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | - | - | 26.808.528 | 375.315 | 26.967 | 147.399.199 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | - | 26.808.528 | 375.315 | 26.967 | 147.399.199 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| -Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

| 31 Aralık 2024 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat | Finansal Yatırımlar |
|--|-------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------------|
| | İlişkili Taraflar | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | - | - | 566.968 | 65.446 | 30.196.337 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | - | 566.968 | 65.446 | 30.196.337 | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| -Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| -Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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 buldurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2025

| Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası |
|--|----------------------|---|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 10.981.785 | 14.397.563 | 6.702.563 | 1.539.000 | 6.156.000 |
| Faaliyet kiralama yükümlülükleri | 4.792.222 | 8.208.000 | 513.000 | 1.539.000 | 6.156.000 |
| Ticari borçlar | 2.472.968 | 2.472.968 | 2.472.968 | - | - |
| Diğer borçlar | 3.716.595 | 3.716.595 | 3.716.595 | - | - |

31 Aralık 2024

| Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı | 3 aydan kısa |
|--|----------------------|---|-------------------------|
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | 1.516.734 | 1.516.734 | 1.516.734 |
| Ticari borçlar | 125.808 | 125.808 | 125.808 |
| Diğer borçlar | 1.390.926 | 1.390.926 | 1.390.926 |

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.