

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR**

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- 24

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		159.026.926	29.887.329
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	22.391	28.962.382
Finansal Yatırımlar	5	109.774.382	-
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	47.368.689	543.306
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	135.810	-
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	83.026	130.155
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	292.637	54.198
Diğer Dönen Varlıklar	8	1.349.991	197.288
Duran Varlıklar		1.110.701	14.866.789
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	50.000	62.715
Maddi Duran Varlıklar	10	441.923	537.136
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	618.778	142.321
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	-	14.124.617
TOPLAM VARLIKLAR		160.137.627	44.754.118
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.552.436	1.842.086
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	35.614	40.737
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	3.119.075	79.822
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.733.303	298.103
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	-	762.174
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	5.431.485	570.702
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	232.959	90.548
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.709.385	191.121
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	265.613	191.121
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	8.443.772	-
ÖZKAYNAKLAR		140.875.806	42.720.911
Ödenmiş Sermaye	13	125.000.000	70.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	45.752.634	41.625.246
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	13	(17.655)	27.260
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	13	(68.931.595)	(29.142.331)
Dönem Net Karı / (Zararı)		39.072.422	(39.789.264)
TOPLAM KAYNAKLAR		160.137.627	44.754.118

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	44.996.045	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		44.996.045	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(31.172.847)	(52.656.517)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	624.678	412.284
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		14.447.876	(52.244.233)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	51.820.224	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		66.268.100	(52.244.233)
Finansman Gelirleri	18	4.194.116	492.043
Finansman Giderleri (-)	18	(105.478)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	(8.696.678)	(6.236.920)
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		61.660.060	(57.989.110)
Vergi (Gideri) / Geliri			
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	20	(22.587.638)	59.021
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)		39.072.422	(57.930.089)
Ana Ortaklık Payları		39.072.422	(57.930.089)
Pay Başına Kazanç	21	31.258	(386.201)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	13	(64.164)	123.246
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi		(64.164)	123.246
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler			
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	20	19.249	(36.974)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		(44.915)	86.272
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		39.027.507	(57.843.817)
Ana Ortaklık Payları		39.027.507	(57.843.817)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

				<u>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir</u>			
					<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Dönem Net Karı / (Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
01 Ocak 2024 Bakiyesi	15.000.000	23.834.546	4.527.342	-	-	(29.142.331)	14.219.557
Transferler	-	-	-	-	(29.142.331)	29.142.331	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	86.272	-	-	86.272
Sermaye Artırımı	25.000.000	10.161.625	-	-	-	-	35.161.625
Diğer Sermaye Avansları	-	-	42.212.826	-	-	-	42.212.826
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(57.930.089)	(57.930.089)
30 Eylül 2024 Bakiyesi	40.000.000	33.996.171	46.740.168	86.272	(29.142.331)	(57.930.089)	33.750.191
01 Ocak 2025 Bakiyesi	70.000.000	41.625.246	-	27.260	(29.142.331)	(39.789.264)	42.720.911
Transferler	-	-	-	-	(39.789.264)	39.789.264	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(44.915)	-	-	(44.915)
Sermaye artırımı	55.000.000	4.127.388	-	-	-	-	59.127.388
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	39.072.422	39.072.422
30 Eylül 2025 Bakiyesi	125.000.000	45.752.634	-	(17.655)	(68.931.595)	39.072.422	140.875.806

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
	Dipnot Ref.		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		32.273.427	(18.529.511)
Dönem Karı / (Zararı)		39.072.422	(57.930.089)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		32.998.736	33.249.735
Amortisman ve itfa payları	10-11	185.960	65.758
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptaller) ile ilgili düzeltmeler	12	254.923	182.355
Finansman gideriyle ilgili düzeltmeler	18	9.742	48.458
Vergi (geliri) / gideriyle ilgili düzeltmeler	20	19.724.014	(68.978)
Parasal kayıp/kazanç	19	12.824.097	33.022.142
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(39.486.113)	6.053.265
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışlar / azalışlar			
-Diğer alacaklardaki artışlar / azalışlar	4-7	(46.948.478)	(528.473)
-Peşin ödenmiş giderlerdeki artışlar / azalışlar	9	47.129	(148.752)
-Diğer dönen ve duran varlıklarda artışlar / azalışlar	8	(1.152.703)	(1.077.377)
Ticari borçlardaki artışlar / (azalışlar)	4-6	3.034.130	123.136
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar)			
-Diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar)	4-7	4.098.609	238.098
-Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artışlar / (azalışlar)	12	1.435.200	2.676.010
-Diğer yükümlülüklerdeki artış / (azalışlar)	8	-	4.770.623
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		32.585.045	(18.627.089)
Ödenen kıdem tazminatları	12	(73.179)	-
Vergi iadeleri / (ödemeleri)	20	(238.439)	97.578
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI		(110.341.586)	(569.011)
Finansal yatırımlardaki artışlar / azalışlar	5	(109.774.382)	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(29.543)	(569.011)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(537.661)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI		55.000.000	67.212.826
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	55.000.000	25.000.000
Diğer Sermaye Avansları	-	-	42.212.826
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(23.068.159)	48.114.304
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	28.962.382	17.391.513
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi (+/-)		(5.871.832)	(22.737.271)
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	22.391	42.768.546

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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, ipoteği 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	30 Eylül 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

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2024: 10).

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 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, **23 Ekim 2025** 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

30 Eylül 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 30 Eylül 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 düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25429
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294

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 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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

a) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2025 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TSR 1 ve TSRS 2 Değişiklikleri - Sürdürülebilirlik ve İklim
- TMS 12 : Uluslararası vergi reformu - İkinci sütun modeli kuralları

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

b) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standart, değişiklikler ve yorumlar

- UMS 21 : Takas edilebilirliğin ortadan kalkması

c) UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- UFRS 18 -Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler - UFRS 9 Finansal Araçlar ve UFRS 7 Finansal Araçlar : Açıklamalar standartlarındaki değişiklikler
- UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- UFRS Yıllık İyileştirmeler - 11. Değişiklik

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

Konsolide 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 (2023 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	26.277
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduat	22.391	28.936.105
Toplam	22.391	28.962.382

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İsra Group İnşaat A.Ş.	11.021	29.139
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.610.652	166.959
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	868.182	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	297.091	166.959
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.079.252	180.249
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.144.733	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.670.458	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	26.545.677	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	70.304	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	71.319	-
Toplam	47.368.689	543.306

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İsra Holding A.Ş.	35.614	40.737
Toplam	35.614	40.737

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İsra Holding A.Ş.	-	743.786
İsra Group İnşaat A.Ş.	-	18.388
Toplam	-	762.174

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve önceki dönemine ait ilişkili firmalarıyla olan alış ve satışları aşağıdaki gibidir:

Hizmet Satışları	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.857.331	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.857.331	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	13.146.375	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	26.635.008	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	750.000	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş – Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	750.000	-
Toplam	43.496.045	-

Hizmet Alışları	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
İsra Holding A.Ş.	1.285.144	2.207.516
Toplam	1.285.144	2.207.516

İlişkili Taraflardan Kira Giderleri	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
İsra Holding A.Ş.	1.685.801	1.449.605
Toplam	1.685.801	1.449.605

Ortaklara, Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Huzur hakkı	8.387.360	21.152.620
Toplam	8.387.360	21.152.620

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar (*)	109.774.382	-
Toplam	109.774.382	-

(*) Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 335 adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu, 1.470 adet ise İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş – Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu almış olup gerçeğe uygun değerine göre hesaplamıştır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	3.078.602	79.822
Diğer ticari borçlar	40.473	-
Toplam	3.119.075	79.822

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	7.500	-
Diğer çeşitli alacaklar	128.310	-
Toplam	135.810	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	50.000	62.715
Toplam	50.000	62.715

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli borçlar	-	1.756
Ödenecek vergi ve fonlar	1.947.369	568.946
Kamuya olan vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar	3.483.336	-
Ödenecek diğer yükümlülükler	780	-
Toplam	5.431.485	570.702

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden kdv	1.349.991	197.288
Toplam	1.349.991	197.288

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	73.863	87.503
İş avansları	9.163	27.600
Personel avansları	-	15.052
Toplam	83.026	130.155

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025			30 Eylül 2025
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Demirbaşlar	645.670	29.543	-	675.213
Toplam	645.670	29.543	-	675.213
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Demirbaşlar	(108.534)	(124.756)	-	(233.290)
Toplam	(108.534)	(124.756)	-	(233.290)
Net Defter Değeri	537.136			441.923

	1 Ocak 2024			30 Eylül 2024
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Demirbaşlar	76.660	569.011		645.671
Toplam	76.660	569.011	-	645.671
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Demirbaşlar	(6.387)	(61.793)		(68.180)
Toplam	(6.387)	(61.793)	-	(68.180)
Net Defter Değeri	70.273			577.491

11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01 Ocak 2025			30 Eylül 2025
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Haklar	129.563	537.661	-	667.224
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	26.424	-	-	26.424
Toplam	155.987	537.661	-	693.648
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	(4.857)	(57.240)	-	(62.097)
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	(8.809)	(3.964)	-	(12.773)
Toplam	(13.666)	(61.204)	-	(74.870)
Net Defter Değeri	142.321			618.778

	01 Ocak 2024			30 Eylül 2024
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	26.424	-	-	26.424
Toplam	26.424	-	-	26.424
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	(3.521)	(3.965)	-	(7.486)
Toplam	(3.521)	(3.965)	-	(7.486)
Net Defter Değeri	22.903			18.938

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	1.345.000	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	388.303	298.103
Toplam	1.733.303	298.103

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İzin karşılıkları	232.959	90.548
Toplam	232.959	90.548

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	265.613	191.121
Toplam	265.613	191.121

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Ortaklar	30 Eylül 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	45.752.634		41.625.246	

Şirket'in 30 Eylül 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 (-)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları / (zararları), net	(68.931.595)	(29.142.331)
Toplam	(68.931.595)	(29.142.331)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(17.655)	27.260
Toplam	(17.655)	27.260

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01 Ocak– 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Yurtiçi satışlar	44.996.045	-
Net Satışlar	44.996.045	-

15. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Genel yönetim giderleri (-)	01 Ocak– 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Personel giderleri	22.988.582	45.051.698
Kiralama giderleri	2.931.164	404.150
Danışmanlık giderleri	2.426.578	3.273.924
Vergi, resim ve harç giderleri	900.173	429.965
Nakil vasıta giderleri	287.020	80.467
Aidat giderleri	245.718	195.989
Amortisman giderleri	143.107	65.758
Akaryakıt giderleri	109.926	186.273
Seyahat giderleri	90.972	408.152
Temsil ve ağırlama giderleri	44.824	18.768
Büro giderleri	5.548	1.455.285
Bağış ve yardımlar	-	206.591
Diğer	999.235	879.497
Toplam	31.172.847	52.656.517

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak– 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Personel sigorta teşvik gelirleri	621.024	56.652
Kur farkı gelirleri	-	339.264
Diğer	3.654	16.368
Toplam	624.678	412.284

17. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01 Ocak– 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Gerçeğe uygun değerlendirilmiş finansal yatırım artışları	51.820.224	-
Toplam	51.820.224	-

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Ocak - 30 Eylül 2024
Katılım kâr payı gelirleri	2.501.258	492.043
Menkul kıymet satış kârları	1.605.766	-
Kambiyo kârları	87.092	-
Toplam	4.194.116	492.043

Finansman Giderleri (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Ocak - 30 Eylül 2024
Katılım kâr payı giderleri	70.159	-
Menkul kıymet satış zararı	35.319	-
Toplam	105.478	-

19. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Parasal olmayan kalemler	01 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	
Peşin ödenmiş giderler	5.885
Maddi duran varlıklar	71.028
Maddi olmayan duran varlıklar	66.000
Ödenmiş sermaye	(26.758.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(5.527)
Geçmiş yıllar karları	13.975.188
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(1.114.498)
Genel yönetim giderleri	2.560.296
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(29.356)
Finansman gelir/giderleri	(331.034)
Dönem vergi gideri	2.863.624
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(8.696.678)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. 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.

30 Eylül 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.

30 Eylül 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.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenen vergi varlıkları	-	14.124.617
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(8.443.772)	-
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(8.443.772)	14.124.617

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. GELİR VERGİLERİ (devamı)

Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	265.613	191.121	79.684	47.780
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	232.959	90.548	69.888	22.637
Peşin ödenmiş giderler ile ilgili düzeltmeler	(8.455)	(3.224)	(2.537)	(806)
Finansal yatırımlara ilişkin düzeltmeler	(51.820.224)	-	(15.546.068)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri, net	(233.430)	(112.406)	(70.029)	(35.259)
Mali zarar etkisi	-	-	7.025.290	14.090.265
Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(51.563.537)	166.039	(8.443.772)	14.124.617

21. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Ocak - 30 Eylül 2024
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.250	150
Net dönem karı / (zararı)	39.072.422	(57.930.089)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	31.257,94	(386.200,59)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. 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.

30 Eylül 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	47.368.689	185.810	22.391
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	47.368.689	185.810	22.391
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 değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	543.306	62.715	28.936.105
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	543.306	62.715	28.936.105
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 değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Net değerın 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
30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. 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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Eylül 2025

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.586.174	8.586.174	8.586.174
Ticari borçlar	3.154.689	3.154.689	3.154.689
Diğer borçlar	5.431.485	5.431.485	5.431.485

31 Aralık 2024

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.453.435	1.453.435	1.453.435
Ticari borçlar	120.559	120.559	120.559
Diğer borçlar	1.332.876	1.332.876	1.332.876

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.