

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarını ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2) Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

3) Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ilişkin nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 18 Mart 2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Yusuf ÇOT, YMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2025

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- 23

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

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

	Dipnot Ref.	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		80.153.562	27.801.032
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	956.992	26.940.652
Finansal Yatırımlar	5	61.921.385	-
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	15.811.263	505.380
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.500	-
Stoklar	9	14.150	-
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	151.546	121.069
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	292.637	50.415
Diğer Dönen Varlıklar	8	998.089	183.516
Duran Varlıklar		14.495.542	13.829.007
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	50.000	58.337
Maddi Duran Varlıklar	11	450.329	499.641
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	483.305	132.386
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	13.511.908	13.138.643
TOPLAM VARLIKLAR		94.649.104	41.630.039
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.739.811	1.713.497
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	445.121	37.893
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	987.260	74.249
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.334.866	277.294
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	16.000	708.970
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.455.014	530.864
Ertelenmiş Gelirler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	10	380.400	-
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	121.150	84.227
Uzun Vadeli Yükümlülükler		159.403	177.780
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	159.403	177.780
ÖZKAYNAKLAR		89.749.890	39.738.762
Ödenmiş Sermaye	14	125.000.000	70.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	33.833.206	33.833.206
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	14	53.481	25.357
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	14	(64.119.801)	(27.108.041)
Dönem Net Karı / (Zararı)		(5.016.996)	(37.011.760)
TOPLAM KAYNAKLAR		94.649.104	41.630.039

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

	Dipnot Ref.	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	14.050.868	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		14.050.868	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(18.949.218)	(30.153.170)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	241.891	126.996
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(4.656.459)	(30.026.174)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	(1.369)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(4.657.828)	(30.026.174)
Finansman Gelirleri	19	2.407.669	457.696
Finansman Giderleri (-)	19	(51.802)	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	20	(3.100.353)	(4.119.734)
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(5.402.314)	(33.688.212)
Vergi (Gideri) / Geliri			
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	21	385.318	159.367
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)		(5.016.996)	(33.528.845)
Pay Başına Kazanç	22	(4.014)	(223.526)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	40.177	190.319
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi		40.177	190.319
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler			
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	21	(12.053)	(57.096)
TOPLAM DİĞER KAPSAMLI GELİR		28.124	133.223
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(4.988.872)	(33.395.622)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	21.123.687	4.211.310	-	-	(27.108.041)	13.226.956
Transferler	-	-	-	-	(27.108.041)	27.108.041	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	133.223	-	-	133.223
Diğer Sermaye Avansları	-	-	35.576.571	-	-	-	35.576.571
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(33.528.845)	(33.528.845)
30 Haziran 2024 Bakiyesi	15.000.000	21.123.687	39.787.881	133.223	(27.108.041)	(33.528.845)	15.407.905
01 Ocak 2025 Bakiyesi	70.000.000	33.833.206	-	25.357	(27.108.041)	(37.011.760)	39.738.762
Transferler	-	-	-	-	(37.011.760)	37.011.760	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	28.124	-	-	28.124
Sermaye artırım	55.000.000	-	-	-	-	-	55.000.000
Dönem Net Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	(5.016.996)	(5.016.996)
30 Haziran 2025 Bakiyesi	125.000.000	33.833.206	-	53.481	(64.119.801)	(5.016.996)	89.749.890

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Dipnot Ref.		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(14.802.133)	(21.140.869)
Dönem Karı / (Zararı)		(5.016.996)	(33.528.845)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		3.705.119	4.751.587
Amortisman ve itfa payları	11-12	108.433	22.400
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptaller) ile ilgili düzeltmeler	13	148.545	509.261
Finansman gideriyle ilgili düzeltmeler	19	8.764	4.397
Vergi (geliri) / gideriyle ilgili düzeltmeler	21	(385.318)	(173.272)
Parasal kayıp/kazanç	-	3.824.695	4.388.801
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(13.174.855)	7.547.351
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışlar / azalışlar			
-Diğer alacaklardaki artışlar / azalışlar	4-7	(15.305.046)	(15.315)
-Peşin ödenmiş giderlerdeki artışlar / azalışlar	10	(30.477)	53.409
-Diğer dönen ve duran varlıklarda artışlar / azalışlar	8	(814.573)	(776.535)
Stoklardaki artışlar / azalışlar	9	(14.150)	-
Ticari borçlardaki artışlar / (azalışlar)	4-6	1.320.239	267.518
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar)			
-Diğer borçlardaki artışlar / (azalışlar)	4-7	231.180	1.457.131
-Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar / (azalışlar)	10	380.400	-
-Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artışlar / (azalışlar)	13	1.057.572	2.240.558
-Diğer yükümlülüklerdeki artış / (azalışlar)	8	-	4.320.585
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(14.486.732)	(21.229.907)
Ödenen kıdem tazminatları	13	(73.179)	-
Vergi iadeleri / (ödemeleri)	21	(242.222)	89.038
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI		(62.331.425)	(529.288)
Finansal yatırımlardaki artışlar / azalışlar	5	(61.921.385)	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(27.480)	(529.288)
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(382.560)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞI		55.000.000	35.576.571
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	55.000.000	-
Diğer Sermaye Avansları	-	-	35.576.571
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(22.133.558)	13.906.414
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	26.940.652	16.177.492
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi (+/-)		(3.850.102)	(4.198.482)
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	956.992	25.885.424

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi her biri 100.000 TL değerinde 1.250 adet paya ayrılmıştır. 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2024: 10).

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Haziran 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, 29 Temmuz 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 ("KGG") 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 Haziran 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 Haziran 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.

KGG 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 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Haziran 2025	3.132,17	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674
30 Haziran 2024	2.319,29	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 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	29.967	24.443
Bankadaki nakit		
- Vadesiz mevduat	927.025	26.916.209
Toplam	956.992	26.940.652

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İsra Group İnşaat A.Ş.	11.021	27.105
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.546.110	155.305
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	671.271	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	239.445	155.305
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	66.000	167.665
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	89.789	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.800.289	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	9.387.338	-
Toplam	15.811.263	505.380

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İsra Holding A.Ş.	445.121	37.893
Toplam	445.121	37.893

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İsra Holding A.Ş.	16.000	691.866
İsra Group İnşaat A.Ş.	-	17.104
Toplam	16.000	708.970

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Hizmet Satışları	01 Ocak – 30 Haziran 2025	01 Ocak – 30 Haziran 2024
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.030.034	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.030.034	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.120.591	-
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	8.870.210	-
Toplam	14.050.869	-

Hizmet Alışları	01 Ocak – 30 Haziran 2025	01 Ocak – 30 Haziran 2024
İsra Holding A.Ş.	675.435	1.932.766
Toplam	675.435	1.932.766

İlişkili Taraflardan Kira Giderleri	01 Ocak – 30 Haziran 2025	01 Ocak – 30 Haziran 2024
İsra Holding A.Ş.	1.077.301	1.083.951
Toplam	1.077.301	1.083.951

Ortaklara, Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	01 Ocak– 30 Haziran 2025	01 Ocak – 30 Haziran 2024
Huzur hakkı	4.613.706	13.888.606
Toplam	4.613.706	13.888.606

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar (*)	61.921.385	-
Toplam	61.921.385	-

(*) Şirket, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 358 adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu almış olup gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmıştır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	931.512	74.249
Diğer ticari borçlar	55.748	-
Toplam	987.260	74.249

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

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

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	7.500	-
Toplam	7.500	-
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	50.000	58.337
Toplam	50.000	58.337
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli borçlar	6.544	1.633
Ödenecek vergi ve fonlar	1.447.600	529.231
Ödenecek diğer yükümlülükler	870	-
Toplam	1.455.014	530.864

8. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden kdv	998.089	183.516
Toplam	998.089	183.516

9. STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer stoklar	14.150	-
Toplam	14.150	-

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	116.245	81.395
İş avansları	301	25.673
Personel avansları	35.000	14.001
Toplam	151.546	121.069

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	380.400	-
Toplam	380.400	-

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025			30 Haziran 2025
Maliyet	Açılış	Giriş	Çıkış	Kapanış
Demirbaşlar	600.599	27.480	-	628.079
Toplam	600.599	27.480	-	628.079
Birikmiş Amortismanlar				
Demirbaşlar	(100.958)	(76.792)	-	(177.750)
Toplam	(100.958)	(76.792)	-	(177.750)
Net DeFTER Değeri	499.641			450.329

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

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	1 Ocak 2024			30 Haziran 2024
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Demirbaşlar	71.310	529.288	-	600.598
Toplam	71.310	529.288	-	600.598
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Demirbaşlar	(5.942)	(19.942)	-	(25.884)
Toplam	(5.942)	(19.942)	-	(25.884)
Net Defter Değeri	65.368			574.714

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01 Ocak 2025			30 Haziran 2025
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Haklar	120.518	382.560	-	503.078
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	24.580	-	-	24.580
Toplam	145.098	382.560	-	527.658
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	(4.518)	(29.183)	-	(33.701)
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	(8.194)	(2.458)	-	(10.652)
Toplam	(12.712)	(31.641)	-	(44.353)
Net Defter Değeri	132.386			483.305

	01 Ocak 2024			30 Haziran 2024
<i>Maliyet</i>	<i>Açılış</i>	<i>Giriş</i>	<i>Çıkış</i>	<i>Kapanış</i>
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	24.580	-	-	24.580
Toplam	24.580	-	-	24.580
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	(3.276)	(2.458)	-	(5.734)
Toplam	(3.276)	(2.458)	-	(5.734)
Net Defter Değeri	21.304			18.846

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	945.000	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	389.866	277.294
Toplam	1.334.866	277.294

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

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İzin karşılıkları	121.150	84.227
Toplam	121.150	84.227

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	159.403	177.780
Toplam	159.403	177.780

14. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Ortaklar	30 Haziran 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	33.833.206		33.833.206	

Şirket'in 30 Haziran 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları / (zararları), net	(64.119.801)	(27.108.041)
Toplam	(64.119.801)	(27.108.041)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	53.481	25.357
Toplam	53.481	25.357

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Yurtiçi satışlar	14.050.868	-
Net Satışlar	14.050.868	-

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

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

16. FAALİYET GİDERLERİ (-)

Genel yönetim giderleri (-)	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Personel giderleri	13.645.269	25.563.604
Kiralama giderleri	1.729.064	222.942
Danışmanlık giderleri	1.593.506	2.122.036
Vergi, resim ve harç giderleri	558.019	353.139
Aidat giderleri	190.201	147.379
Nakil vasıta giderleri	116.112	50.027
Amortisman giderleri	108.433	22.399
Seyahat giderleri	84.622	270.828
Akaryakıt giderleri	69.364	116.053
Büro giderleri	53.408	940.328
Temsil ve ağırlama giderleri	16.794	15.165
Bağış ve yardımlar	-	192.170
Diğer	784.426	137.100
Toplam	18.949.218	30.153.170

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Personel sigorta teşvik gelirleri	240.323	52.697
Kur farkı gelirleri	-	71.955
Diğer	1.568	2.344
Toplam	241.891	126.996

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Finansal yatırım değer azalışları	1.369	-
Toplam	1.369	-

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Katılım kar payı gelirleri	2.326.657	457.696
Kur farkı gelirleri	81.012	-
Toplam	2.407.669	457.696

Finansman Giderleri	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak - 30 Haziran 2024
Katılım kar payı giderleri	51.802	-
Toplam	51.802	-

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

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

20. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

Parasal olmayan kalemler	01 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	
Peşin ödenmiş giderler	2.090
Maddi duran varlıklar	50.864
Maddi olmayan duran varlıklar	33.747
Ödenmiş sermaye	(14.838.856)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(3.624)
Geçmiş yıllar karları	9.163.393
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(60.067)
Genel yönetim giderleri	839.813
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(11.141)
Finansman gelir/giderleri	(154.222)
Dönem vergi gideri	1.877.650
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(3.100.353)

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.

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

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

21. GELİR VERGİLERİ (devamı)

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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenen vergi varlıkları	13.511.908	13.138.643
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	13.511.908	13.138.643

Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	159.403	177.780	47.821	44.445
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	121.150	84.227	36.345	21.057
Peşin ödenmiş giderler ile ilgili düzeltmeler	(4.660)	(2.999)	(1.398)	(750)
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1.369	-	410	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar düzeltmeleri, net	(171.973)	(104.560)	(51.592)	(32.793)
Mali zarar etkisi	-	-	13.480.322	13.106.684
Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	105.289	154.448	13.511.908	13.138.643

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01 Ocak – 30 Haziran 2025	01 Ocak – 30 Haziran 2024
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.250	150
Net dönem karı / (zararı)	(5.016.996)	(33.528.845)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	(4.013,60)	(223.525,63)

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

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

30 Haziran 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	-	15.811.263	57.500	911.025	61.921.385
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	15.811.263	57.500	911.025	61.921.385
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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
-Net değer in 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 (*)	-	-	505.380	58.337	26.916.209
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	505.380	58.337	26.916.209
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
30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Haziran 2025

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.903.395	2.903.395	2.903.395
Ticari borçlar	1.432.381	1.432.381	1.432.381
Diğer borçlar	1.471.014	1.471.014	1.471.014

31 Aralık 2024

Beklenen (veya sözleşme uyarınca) Vadeler	DeFTER DeĞeri	Sözleşme uyarınca / Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.351.976	1.351.976	1.351.976
Ticari borçlar	112.142	112.142	112.142
Diğer borçlar	1.239.834	1.239.834	1.239.834

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.