

**İSRA GAYRİMENKUL VE
GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31.12.2024 HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1. Görüş**

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuattayer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Kilit denetim konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirmesi sebebi ile Şirket, 'TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama' standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. Enflasyon muhasebesi uygulanmış ve finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerini ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

A) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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



Jale AKKAŞ
Sorumlu Denetçi

18 Mart 2025
İstanbul

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız Denetçi Raporu	-
31 Aralık 2024 ve 2023 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları	1-2
31 Aralık 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	3
31 Aralık 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Özkaynak Değişim Tabloları	4
31 Aralık 2024 ve 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Nakit Akış Tabloları	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar	6-45

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar		23.827.971	14.081.280
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	23.090.550	13.865.559
Diğer Alacaklar	5-21	433.156	--
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5-21	433.156	--
Peşin Ödenmiş Giderler	11	69.763	79.778
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	43.210	94.408
Diğer Dönen Varlıklar	12	191.292	41.535
Duran Varlıklar		11.852.697	146.473
Diğer Alacaklar	5	50.000	72.189
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	50.000	72.189
Maddi Duran Varlıklar	6	428.237	56.026
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	113.467	18.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	11.260.993	--
TOPLAM VARLIKLAR		35.680.668	14.227.753

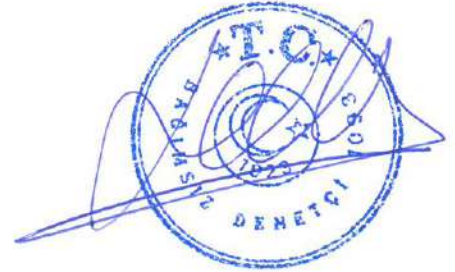


Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Referansları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.468.620	6.495.276
Ticari Borçlar	4-21	96.115	438.268
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4-21	32.478	200.915
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	63.637	237.353
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	237.666	1.534.589
Diğer Borçlar	5	1.062.649	4.522.419
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5-21	607.651	3.609.469
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	454.998	912.950
Kısa Vadeli Karşılıklar	8	72.190	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	72.190	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		152.373	5.260
Uzun Vadeli Karşılıklar	8	152.373	--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	152.373	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	--	5.260
Özkaynaklar		34.059.675	7.727.217
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		34.059.675	7.727.217
Ödenmiş Sermaye	13	70.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	13	18.994.350	15.961.234
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	13	21.733	--
- Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)	13	21.733	--
Geçmiş Yıllar Kâr/Zararları (+/-)	13	(23.234.017)	--
Net Dönem Kârı/Zararı (+/-)	13	(31.722.391)	(23.234.017)
TOPLAM KAYNAKLAR		35.680.668	14.227.753



Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Hasılat		--	--
Satışların Maliyeti (-)		--	--
Brüt Kâr/Zarar		--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(51.735.050)	(22.158.611)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	7.405.372	4.172.594
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		(44.329.678)	(17.986.017)
Finansman Gelirleri	18	668.066	2.172.964
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	19	667.340	(7.415.704)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(42.994.272)	(23.228.757)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	20	11.271.881	(5.260)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	20	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	20	11.271.881	(5.260)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		(31.722.391)	(23.234.017)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(31.722.391)	(23.234.017)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı	23	(31.722.391)	(23.234.017)
Ana Ortaklık Payları	23	(31.722.391)	(23.234.017)
Pay Başına Kazanç	23	(45.317,70)	(154.893,45)
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	(45.317,70)	(154.893,45)
Kıdem Tazminatı Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	20	28.978	--
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri	20	(7.245)	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		21.733	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(31.700.658)	(23.234.017)
Ana Ortaklık Payları		(31.700.658)	(23.234.017)
Pay Başına Kazanç		(45.286,65)	(154.893,45)
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(45.286,65)	(154.893,45)



Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait
Özkaynak Değişim Tabloları

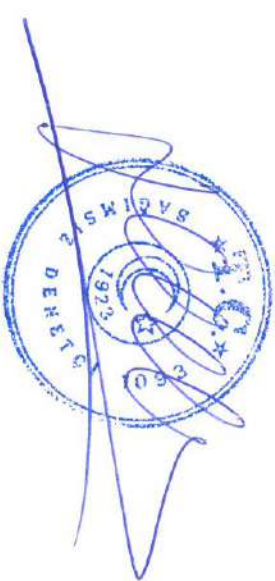
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16 Mayıs 2023 (Dönem Başı)	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kâr veya Zararda Yeniden		Geçmiş Yıllar Kâr/ Zararları	Net Dönem Kâr/Zararı	Ana Ortaklığa Ait	Özkaynaklar
				Simfandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Toplamı (+/-)	Sıfırlanmış Gelir				
Transferler	13	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	13	--	--	--	--	--	(23.234.017)	(23.234.017)	(23.234.017)
Sermaye Ödemesi	13	15.000.000	15.961.234	--	--	--	--	30.961.234	30.961.234
31 Aralık 2023 İtibarıyla									
Bakiyeler (Dönem Sonu)		15.000.000	15.961.234	--	--	--	(23.234.017)	7.727.217	7.727.217

1 Ocak 2024

(Dönem Başı)		15.000.000	15.961.234	--	--	--	(23.234.017)	7.727.217	7.727.217
Transferler	13	--	--	--	(23.234.017)	--	23.234.017	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	13	--	--	--	21.733	--	(31.722.391)	(31.700.658)	(31.700.658)
Sermaye Artırımı	13	55.000.000	3.033.116	--	--	--	--	58.033.116	58.033.116
31 Aralık 2024 İtibarıyla									
Bakiyeler (Dönem Sonu)		70.000.000	18.994.350	21.733	(23.234.017)	(31.722.391)	34.059.675	34.059.675	34.059.675

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2024 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 16.05.2023 31.12.2023
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(43.989.223)	(17.038.750)
Dönem Kârı (Zararı)		(31.722.391)	(23.234.017)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(8.576.479)	1.895.905
Amortisman ve itfa payları (+)	6-7-16	89.522	7.903
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+) / Azalış (-)	8	152.373	--
Ertelenmiş Vergi Atrışı (+)/Azalış (-)	20	(11.264.636)	3.643
Kısa Vadeli Karşılıklardaki Değişim	8	72.190	--
Kapsamlı Gelir Özkaynak Etkisi	13	21.733	--
Parasal Kayıp Kazanç İle İlgili Düzeltmeler	19	2.352.339	1.884.359
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.690.353)	4.299.362
Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	5	(433.156)	(50.000)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (+) / Artış (-)	11	(14.507)	(55.256)
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	12	22.179	(65.389)
Diğer Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	12	(162.524)	(28.768)
Ticari Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	4	(207.439)	303.554
Diğer Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	5	(2.069.681)	3.132.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlardaki Azalış (-) / Artış (+)	10	(825.225)	1.062.891
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(556.942)	(56.925)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	6-7	(556.942)	(56.925)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		58.033.116	30.961.234
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları (Ödenmiş Sermaye Artırımı)	13	58.033.116	30.961.234
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		13.486.951	13.865.559
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP KAZANÇ ETKİSİ		(4.261.960)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		9.224.991	13.865.559
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.865.559	--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		23.090.550	13.865.559



Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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 hakim 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 AŞ'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, ihtiyatı ve icrai haciz vaz ve fek edebilir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Mart 2023 tarihli, 2024/17 sayılı Bülteninde; "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu", "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu", "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" ve "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" unvanlı fonların kuruluşlarına izin verilmesi taleplerinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01 Ağustos 2024 tarihli, 2024/37 sayılı Bülteninde; "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" ve "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi AŞ İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" unvanlı fonların katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması taleplerinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Şirket, 24.12.2024 tarihli, 2024/40 karar no' lu Yönetim Kurulu kararına istinaden 24.12.2024 tarihinde "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu" (Fon) 1.000,000000 TL birim pay fiyatı üzerinden 250 Adet katılma payı ihracı gerçekleştirmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortalama çalışan sayısı 10 kişidir. (31 Aralık 2023: 5 kişi).



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklık Yapısı	Ortaklık Payı (%)	31 Aralık 2024	Ortaklık Payı %	31 Aralık 2023
İsra Holding Anonm Şirketi	100,00	70.000.000	100,00	15.000.000
TOPLAM	100,00	70.000.000	100,00	15.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2023: 15.000.000 TL)

Finansal Tabloların Onaylanması

TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolar 17 Mart 2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve bazı düzenleyici organların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in finansal tabloları ve dipnotları "finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde" belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tabloların hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK 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 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

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.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TMS 29, 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 enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	268%
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	156%

2.1.2 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklardan fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Şirket, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

2.1.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde bir değişiklik olmamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı kâr veya zarar tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile).

Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket, finansal tablolar üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Şirket, finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, ikinci sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

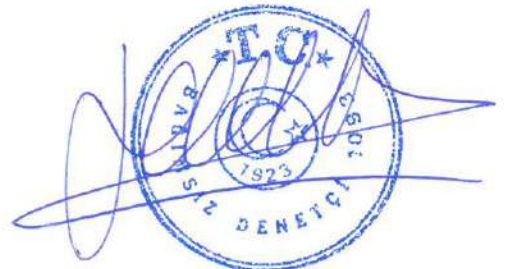
iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kâr veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kâr veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kâr veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Yorumları (devamı)

UFRS 19 – Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu standart Şirket için geçerli değildir.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Şirket tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar:

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır.

İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya finansman gideri için herhangi bir düzeltme yapılmaz.

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" ve "gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme:

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin kâr payı oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme: (devamı)

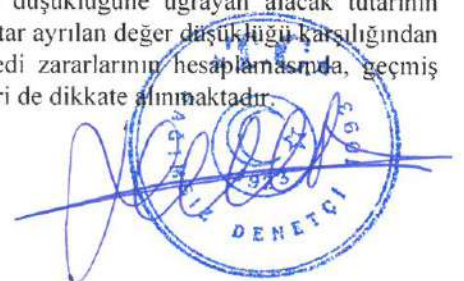
Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. "Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma:

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü:

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Bu uygulamayla, önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmıştır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri:

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadeli ve vadesiz mevduat ve diğer nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır. Kasadaki nakit paralar Türk Lirası bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle kayıtlarda gösterilmektedir. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise raporlama tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Ticari Alacaklar:

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, alıcılara doğrudan mal ve hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacaklar için beklenen kredi zarar modelini uygulamaktadır. Bu uygulamayla, önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmıştır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari alacaklar defter değeri, şüpheli alacak karşılığı ve beklenen kredi zarar modeline göre değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Yükümlülükler:

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarar yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler, Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtabilecek şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandıramaz.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması:

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığı, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Ticari Borçlar:

Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar banka kredilerinden oluşmaktadır. Banka kredileri, anapara ve raporlama dönemi sonundaki tahakkuk eden finansman giderlerinin toplanması sonucu oluşan maliyet değerleri etkin faiz oranı yöntemi ile iskonto edilmiş tutarları ile kayıtlarda gösterilmektedir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan mal ve hizmet almak suretiyle oluşmakta olup defter değeri ile kayıtlarda gösterilmektedir.

Kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin; bahse konu finansal borçların maliyetine, etkin faiz oranı üzerinden hesaplanıp raporlama tarihleri itibarıyla tahakkuk etmiş finansman borçlarının eklenmesi suretiyle oluşturulan kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır. Benzer şekilde, ticari borçların defter değerinin gerçeğe uygun değerleri olarak kabul edilmektedir.

İlişkili taraflar:

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müşterek kontrol edilmesi halinde.
- (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması, veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stoklara bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirilmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğunu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar ve Amortismanları

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden; 2005 ve sonrasında alınan kalemler için maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle finansal tablolarda taşınır. Amortisman, normal amortisman yöntemi ile, her bir aktifin maliyetini iz bedel değerine getirmek üzere ekonomik ömürler esas alınarak aşağıdaki oranlara göre hesaplanmaktadır.

Cinsi

Demirbaşlar

Ekonomik Ömürleri

4 yıl

Bir maddi duran varlığın kayıtlı değeri, tahmini geri kazanılabilir tutarından fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle defter değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kâr ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve diğer faaliyet gelirleri ve/veya giderlerine dahil edilir. Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve İtfa Payları

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarları ile gösterilirler.

Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar programlarının hakları ve geliştirme maliyetlerini içermektedir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa payı süreleri aşağıdaki gibidir:

Cinsi

Haklar

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Ekonomik Ömürleri

7 yıl

5 yıl



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlığın elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar varsa, varlıkları elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır.

Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kâr/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kâr/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

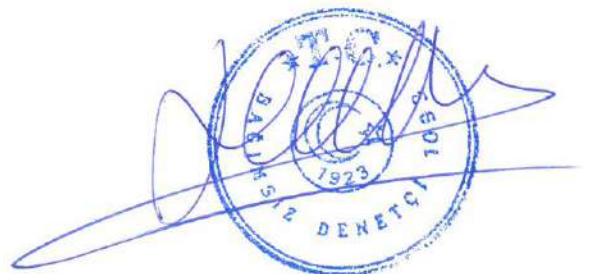
Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik, işten çıkarılma veya yasa ile belirtilen şartların yerine getirilmesi durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

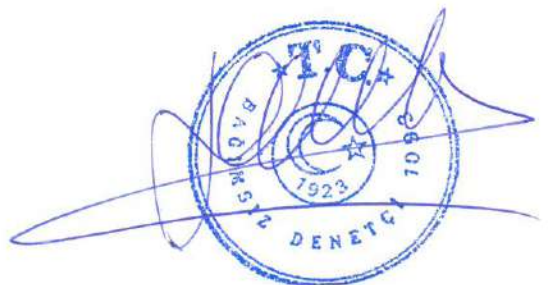
Türk vergi mevzuatı, finansal tablolar üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Vergi gideri; dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi geliri / (gideri) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi:

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kâr veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kiracı olarak (devamı)

- Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
- Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

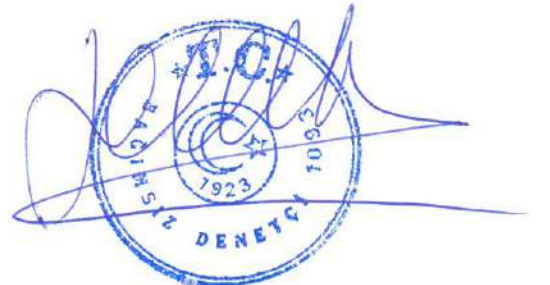
Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken doğrusal amortisman yöntemini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Şirket'e devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Şirket'in bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Şirket kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutar. Şirket kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kira Yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma maliyetine ilişkin finansman oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

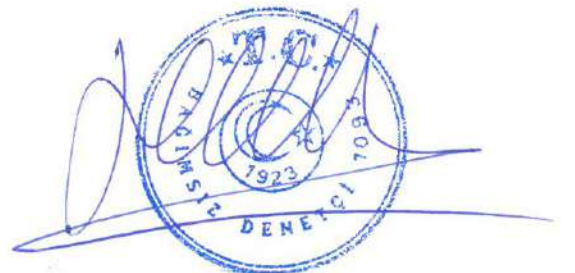
Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki finansman yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarı ile sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin finansman maliyeti, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel finansman maliyeti oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma maliyeti oranını kullanır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler,
- Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Kira Yükümlülüğü (devamı)

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma maliyeti oranı olarak belirler.

Süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Finansal kiralama

Şirket'e kiralandan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralamar, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya söz konusu olan varlığın rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Finansal kira ödemeleri kira süresi boyunca, her bir dönem için geriye kalan borç bakiyesine sabit bir dönemsel finansman maliyeti oranı üretecek şekilde anapara ve finansman gideri olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri dönemler itibarıyla doğrudan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Aktifleştirilen kiralanmış varlıklar, varlığın tahmin edilen ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket aşağıda yer alan beş temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır. Şirket, işlem fiyatını tespit etmek için sözleşme hükümlerini ve ticari teamüllerini dikkate almaktadır. İşlem fiyatı, Şirket'in üçüncü şahıslar adına (örneğin bazı satış vergileri) tahsil edilen tutarlar hariç taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir. Bir müşteriyle yapılan sözleşmede taahhüt edilen bedel, sabit tutarları, değişken tutarları ya da her ikisini içerebilir.

Sözleşmede taahhüt edilen bedelin değişken bir tutar olması durumunda Şirket, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında tahsile hak kazanacağı bedeli tahmin yoluyla belirler. Şirket'in tahmin ettiği değişken bedel tutarının bir kısmını veya tamamını işlem bedeline dâhil edebilmesi için, değişken bedelle ilgili belirsizlik sonradan ortadan kalktığında finansal tablolara alınan kümülatif hasılat tutarında önemli bir iptal olmayacağını kuvvetle muhtemel olması gerekmektedir. Değişken bedele ilişkin belirsizlik sonradan ortadan kalktığında finansal tablolara alınan kümülatif hasılat tutarında önemli bir iptal işlemi olmayacağını kuvvetle muhtemel olup olmadığını takdir ederken, Şirket söz konusu hasılat iptalinin hem gerçekleşme olasılığını hem de büyüklüğünü göz önünde bulundurur.

Şirket, aşağıda belirtilen kaynaklardan elde edilen hasılatı finansal tablolarına almaktadır:

Mal Satışı

Altın üretimi, değerli metal ayrıştırma işlemleri, rafinasyon ve satışı oluştuğunda, yukarıda açıklanan beş aşamalı prensip doğrultusunda, kontrol gücünün devri ile tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kâr Payı Geliri

Finansal varlıklardan elde edilen kâr payı geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara almır. Kâr payı geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviki, işletmenin teşvikin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşvikin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılamaz. Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmış gelir olarak finansal durum tablosu ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa finansman maliyeti oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviki olarak kabul edilir. Düşük finansman maliyeti oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan TL (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kâr ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki finansman maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.

Kur farkları oluştuğu dönemdeki kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Avro/TL ve ABD Doları/TL kurlarındaki senelik değişimler raporlama dönemi sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
ABD Doları	35,2233	35,2868	29,4382	29,4313
Avro	36,7429	36,8091	32,5739	32,6326

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması halinde, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Dipnot 2.2'de belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan aşağıdaki değerlendirme, tahmin ve varsayımları yapmıştır:

Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler

Yönetim değerlendirmelerini yaparken, edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve bunlara ilişkin tahsis edilen işlem bedellerinin hısalat olarak kayıtlara alınmasına ilişkin olarak TFRS 15'te belirtilen koşulları, özellikle mal ve hizmetlere ilişkin kontrolün müşteriye geçip geçmediğini göz önünde bulundurmaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS 'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir Tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında gelecekteki kâr projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri gözönünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kâr ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Yönetim finansal varlıklardan değer düşüklüğü değerlendirmesini yaparken ilgili varlıklara ilişkin temerrüt riski, beklenen kredi zarar oranı gibi varsayımlar da bulunmaktadır. Şirket her raporlama dönemi itibarıyla bu varsayım ve yargılarda bulunurken, Şirket'in geçmiş tecrübelerine dayanmakta, Mevcut piyasa koşullarını Ve piyasaya ilişkin gelecek beklentilerini göz önünde bulundurmaktadır.

Beklenen zarar karşılığı hesaplaması

Beklenen zarar karşılıklarını ölçerken Şirket, gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır.

Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır.

Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir, hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların ekonomik ömürleri

Şirket, her raporlama dönemi sonunda maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerini gözden geçirir. Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kullanım amaçlarına çeşitlerine göre teknolojik ilerlemelerini bunun yanı sıra diğer faktörleri de dikkate alarak maddi ve maddi olmayan duran varlıkları faydalı ömürlerini ve ilgili amortismanlarını kısaltabilir ya da uzatabilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin bugünkü değeri belli varsayımlar kullanılarak aktüeryal bazda belirlenir. Bu varsayımlar kıdem tazminatı yükümlülüklerinin net giderinin belirlenmesinde kullanılır ve indirgenme oranını da içerir. Söz konusu varsayımlarda meydana gelen herhangi bir değişiklik kıdem tazminatı yükümlülüğünün kayıtlı değerini etkiler. Aktüeryal kayıp ve kazançlar oluştuğu dönemde diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilirler. Şirket her yılın sonunda uygun indirgeme oranını belirler. Bu oran kıdem tazminatı yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için gerekli olan gelecekteki tahmini nakit çıkışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan orandır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa Hesabı	20.950	448
Bankalar Hesabı	23.069.600	13.865.111
-Vadesiz mevduat	23.069.600	13.865.111
Toplam	23.090.550	13.865.559

DİPNOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	63.637	237.353
İlişkili taraflara ticari borçlar (İsra Holding A.Ş.)	32.478	200.915
Toplam	96.115	438.268

DİPNOT 5 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	433.156	--
Toplam	433.156	--

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	50.000	72.189
- Verilen depozito ve teminatlar	50.000	72.189
Toplam	50.000	72.189

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	607.651	3.609.469
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	454.998	912.950
Toplam	1.062.649	4.522.419



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet değeri	Açılış 1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2024
Tesis, makine ve cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	61.120	453.647	--	514.767
Özel maliyetler	--	--	--	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	--	--	--
Toplam	61.120	453.647	--	514.767
Birikmiş amortismanlar (-)				
Tesis, makine ve cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	(5.094)	(81.436)	--	(86.530)
Özel Maliyetler	--	--	--	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	--	--	--
Toplam	(5.094)	(81.436)	--	(86.530)
Maddi duran varlıklar, net	56.026			428.237

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde sabit kıymetler üzerinde ipotek bulunmamaktadır.
(31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet değeri	Açılış 16 Mayıs 2023	Girişler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2023
Tesis, makine ve cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	--	61.120	--	61.120
Özel maliyetler	--	--	--	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	--	--	--
Toplam	--	61.120	--	61.120
Birikmiş amortismanlar (-)				
Tesis, makine ve cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	--	(5.094)	--	(5.094)
Özel Maliyetler	--	--	--	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	--	--	--
Toplam	--	(5.094)	--	(5.094)
Maddi duran varlıklar, net	--			56.026



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait****Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet değeri	Açılış 1 Ocak 2024	Girişler	Kapanış 31 Aralık 2024
Haklar	--	103.295	103.295
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	21.068	--	21.068
Toplam	21.068	103.295	124.363
Birikmiş amortismanlar (-)			
Haklar	--	(3.874)	(3.874)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(2.810)	(4.212)	(7.022)
Toplam	(2.810)	(8.086)	(10.896)
Maddi duran varlıklar, net	18.258		113.467

Maliyet değeri	Açılış 16 Mayıs 2023	Girişler	Kapanış 31 Aralık 2023
Haklar	--	--	--
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	21.068	21.068
Toplam	--	21.068	21.068
Birikmiş amortismanlar (-)			
Haklar	--	--	--
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	(2.810)	(2.810)
Toplam	--	(2.810)	(2.810)
Maddi duran varlıklar, net	--		18.258

DİPNOT 8 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılığının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin karşılığı	72.190	--
Toplam	72.190	--

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı hareket tablosu	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	--	--
Dönem gideri	72.190	--
Parasal kayıp/kazanç	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	72.190	--



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (DEVAMI)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	152.373	--
Toplam	152.373	--

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. Türkiye'de kıdem tazminatı karşılığı için fon oluşturma zorunluluğu olmadığından dolayı finansal tablolarda herhangi bir özel fon ayrılmamıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca grubun yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23,38 enflasyon oranı (31 Aralık 2023: %22,72) ve %4,48 reel iskonto oranı (31 Aralık 2023: %1,90) ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem tazminatı karşılığı	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	--	--
Cari hizmet maliyeti	137.300	--
Faiz maliyeti	44.051	--
Ödemeler (-)	--	--
Aktüeryal kayıp / (kazanç) (*)	(28.978)	--
Parasal kayıp/kazanç	--	--
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	152.373	--

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 28.978 TL tutarındaki aktüeryal kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

DİPNOT 9 – ŞARTA BAĞLI YÜKÜMLÜLÜKLER VE TAAHHÜTLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına üçüncü şahıslara vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotek (TRİ) bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket lehine ve aleyhine açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamındaki borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	--	1.330.778
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	237.666	203.811
Toplam	237.666	1.534.589

DİPNOT 11 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	69.763	79.778
Toplam	69.763	79.778

DİPNOT 12 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden kdv	157.288	41.535
İş avansları	22.004	-
Personel avansları	12.000	-
Toplam	191.292	41.535

Cari dönem vergi varlıkları

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler	43.210	94.408
Toplam	43.210	94.408

DİPNOT 13 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Sermaye**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve hisse oranları aşağıdaki gibidir ;

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
İsra Holding Anonim Şirketi	%100	70.000.000	%100	15.000.000
Toplam	%100	70.000.000	%100	15.000.000
Sermaye düzeltme olumlu farkları		18.994.350		15.961.234
Toplam Sermaye		88.994.350		30.961.234

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 70.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 15.000.000 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, 100.000 TL nominal değerde 700.000 adet (31 Aralık 2023: 150 adet) hissedenden meydana gelmiştir.

Şirket, 2.7.2024 tarih ve 16379 sayı ile tasdikli genel kurul kararı ile sermayesini 15.000.000 TL'den 40.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan sermayenin tamamı İsra Holding A.Ş. tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilerek nakden ödenmiştir. Bu defa Şirket, 18.12.2024 tarih ve 28031 sayı ile tasdik genel kurul kararı ile sermayesini 40.000.000 TL'den 70.000.000 TL'ye çıkarmış olup tamamı nakden ödenmiştir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

IDİPNOT 13 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (DEVAMI)**Yasal Yedekler**

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari kârının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

Şirket'in yasal yedekleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Yoktur.)

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler veya Kârlar

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler, tanımlanmış katkı paylarına ilişkin aktüeryal kayıp/kazançlardan ve ertelenmiş vergi etkisinden oluşmaktadır.

Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	--	--
Kıdem tazminatı aktüeryal kayıp/kazanç	28.978	--
Ertelenmiş vergi etkisi	(7.245)	--
Toplam	21.733	--

Geçmiş Yıl Kâr/Zararları

Şirket'in dönem sonu itibarıyla geçmiş yıl kârlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıl kâr/ (zararları) dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	(23.234.017)	--
Toplam	(23.234.017)	--

Net dönem kârı/zararı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	(23.234.017)	--
Dönem net kârı/(zararı)	(31.722.391)	(23.234.017)
Toplam	(54.956.408)	(23.234.017)

DİPNOT 14 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait Şirket'in hasılat ve satışların maliyeti bulunmamaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(41.120.032)	(15.980.940)
Haberleşme giderleri	(4.196)	(208)
Büro giderleri	(1.508.858)	(848.006)
Seyahat giderleri	(438.723)	(368.224)
Temsil ve ağırlama giderleri	(21.186)	(1.538.499)
Nakil vasıta giderleri	(252.470)	(62.273)
Kiralama giderleri	(1.990.768)	(778.321)
Müşavirlik, denetim ve danışmanlık giderleri	(2.094.632)	(671.041)
Bakım- onarım giderleri	(124.783)	(44.220)
Genel kurul giderleri	(246.029)	(186)
Vergi, resim, harç giderleri	(440.828)	(1.344.060)
Amortisman ve tükenme payları	(89.522)	(7.903)
Diğer genel yönetim giderleri	(1.596.765)	(514.731)
Kıdem tazminatı karşılığı	(181.351)	--
Yıllık izin karşılığı	(72.190)	--
Yönetim hizmet gideri	(1.552.717)	--
Toplam	(51.735.050)	(22.158.611)

DİPNOT 16 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait niteliklerine göre giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Personel giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri	(41.120.032)	(15.980.940)
Toplam	(41.120.032)	(15.980.940)

Amortisman ve itfa giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri	(89.522)	(7.903)
Toplam	(89.522)	(7.903)

DİPNOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelir ve kârların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Adât gelirleri	7.002.719	--
Kur farkı geliri (Ticari borç ve alacak)	270.483	--
Faiz, ücret, prim, komisyon ve diğer gelirler	97.671	90.394
Diğer olağan gelir ve kârlar	--	4.082.200
Diğer olağandışı gelir ve kârları	34.499	--
Toplam	7.405.372	4.172.594



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Kâr payı gelirleri	668.066	2.172.964
Toplam	668.066	2.172.964

DİPNOT 19 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(5.291.492)
Peşin ödenmiş giderler	3.973
Maddi duran varlıklar	102.611
Maddi olmayan duran varlıklar	10.212
Ödenmiş sermaye	(12.549.900)
Geçmiş yıllar kârları/zararları	7.141.612
Kâr veya zarar tablosu kalemleri	5.958.832
Hasılat	--
Genel yönetim giderleri	6.142.954
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(46.174)
Finansman gelirleri	(137.948)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	667.340

DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi hesap detayları aşağıdaki gibidir:

Vergi varlık ve yükümlülükler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Dönem kârı vergi ve diğer yasal yükümlülükler karşılıkları (-)	--	--
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	11.271.881	(5.260)
Toplam	11.271.881	(5.260)

Cari dönem yasal vergi karşılığı

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2024 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'tür (2023: %25).

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tür (2023: %25).



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Cari dönem yasal vergi karşılığı (devamı)

22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun uyarınca, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemi için geçerli olmak üzere Kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemi için %25'e çıkarılmış olup, bu oran 2022 yılı vergilendirme dönemi için ise %23 olarak uygulanacaktır.

Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kârdan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan kârlardan düşülemez. 7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajının, 21 Aralık 2021 tarihli ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 21 Aralık 2021 tarihinden geçerli olmak üzere %15'den %10'a düşürülmesine karar verilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kâr payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)***Ertelenmiş Vergi***

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, cari dönem vergi varlık ve yükümlülüklerinin mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması ve cari dönem vergi varlıklarının gerçekleşmesi ile cari dönem vergi yükümlülüklerin ifa edilmesinin eşanlı olarak yapılması niyeti olması şartları geçerli olduğundan mahsup edilmiştir. İleriki dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için %25'tir (31 Aralık 2022: %25).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi alacak ve borçlarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2024	16 Mayıs 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:		
Peşin Ödenmiş Giderler Düzeltme Farklılıkları	(642)	(58)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Amortisman / ve itfa Farklılıkları	(28.108)	(5.199)
Borçlara İlişkin Değerleme Farklılıkları	2	(3)
Kısa Vadeli Karşılıklar Değerleme Farklılıkları	18.048	--
Kıdem tazminatı karşılıkları	38.092	--
Mali Zarar etkisi	11.233.601	--
Toplam	11.260.993	(5.260)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	11.289.743	--
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(28.750)	(5.260)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihinde sona eren yıla ait geçici farkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü) hareketleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	16 Mayıs- 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	(5.260)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	11.271.881	(5.260)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(7.245)	-
Parasal kayıp / kazanç	1.617	-
Toplam	11.260.993	(5.260)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in 44.934.406 TL tutarında gelecek dönemlere devreden mali zararı bulunmaktadır. Şirket bu tutarı gelecek 5 yılda kullanabileceğine dair vergiye tabi gelir elde etmeyi öngördüğünden dolayı bu tutar üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplamıştır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (DEVAMI)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla gelir tablosunda yansıtılan vergi gider karşılığının analizi aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vergi öncesi kâr / (zarar)	(42.994.272)	(23.228.757)
Vergi oranı	%25	%25
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	--	--
Tfrs düzeltme farkları	38.280	(5.260)
Toplam	38.280	(5.260)

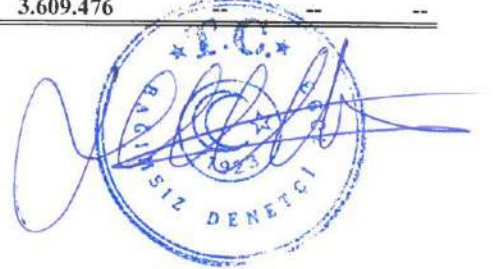
DİPNOT 21– İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
İsra Holding Anonim Şirketi	--	--	--	--	32.478	592.991	--	--
Diğer Şirketler ve İlişkili Kişiler								
İsra Group A.Ş.	--	23.231	--	--	--	14.660	--	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	133.110	--	--	--	--	--	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)	--	133.110	--	--	--	--	--	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)	--	143.705	--	--	--	--	--	--
	--	433.156	--	--	32.478	607.651	--	--

(*) Planlanan yatırım fonlarının ihracı 2025 yılına ertelenmiştir.

	31 Aralık 2023							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Ortaklar								
İsra Holding Anonim Şirketi	--	--	--	200.915	3.609.469	--	--	--
	--	--	--	200.915	3.609.476	--	--	--



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla olan satışların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflara Satışlar

İlişkili taraflarla olan
işlemler

01 Ocak - 31 Aralık 2024

	Mal Alımları	Mal Satışları	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Adât Gelirleri	Kira Gideri	Sabit Kıymet Alışları	Sabit Kıymet Satışları
Ortaklar								
İsra Holding A.Ş.	--	--	1.474.388	--	7.002.719	1.696.681	391.924	--
Diğer Şirketler ve İlişkili Kişiler								
Winmark Mülk Yönetimi A.Ş.	--	--	--	--	--	1.549.800	--	--
Toplam	--	--	1.474.388	--	7.002.719	3.246.481	391.924	--

İlişkili taraflarla olan
işlemler

16 Mayıs - 31 Aralık 2023

	Mal Alımları	Mal Satışları	Hizmet Alımları	Hizmet Satışları	Adât Gelirleri	Kira Gideri	Sabit Kıymet Alışları	Sabit Kıymet Satışları
Ortaklar								
İsra Holding A.Ş.	--	--	1.558.932	3.987.056	--	761.357	--	--
Diğer Şirketler ve İlişkili Kişiler								
V-Filo Kiralama A.Ş.	--	--	24.401	--	--	815.740	--	--
Toplam	--	--	1.583.333	3.987.056	--	1.577.097	--	--

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Şirket, üst düzey yönetim kadrosunu yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde Şirket üst yönetimi'ne sağlanan faydalar toplamı 16.624.321 TL'dir. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar huzur hakkından meydana gelmektedir (16 Mayıs 2023-31 Aralık 2023: 5.695.743 TL)



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlar ve menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in İşletme faaliyetlerini finanse etmektir. Şirket'in doğrudan işletme faaliyetlerinden kaynaklanan ticari borçlar ve ticari alacaklar gibi diğer finansal araçları da mevcuttur.

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam finansal borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli finansal yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net borçların özkaynaklara oranı aşağıdaki gibidir:

Sermaye riski yönetimi

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam borç	1.620.993	6.500.536
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(23.090.550)	(13.865.559)
Net borç	(21.469.557)	(7.365.023)
Özkaynaklar	34.059.675	7.727.217
Toplam işletme sermayesi	12.590.118	362.194
Borç/sermaye oranı	--	--

b) Fiyat riski

Şirket'in finansal durum tablosunda satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıfladığı sermaye araçları bulunmamaktadır.

c) Piyasa riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki (d maddesine bakınız) finansman maliyeti oranındaki (e maddesine bakınız) değişikliklere ve diğer risklere maruz kalmaktadır (f maddesi). Şirket, ayrıca finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır (g maddesi).

d) Kur riski yönetimi

Şirket bankalardaki mevduat hesaplarının bir kısmını döviz tevdiatı olarak değerlendirmekte ve ayrıca döviz cinsinden borç ve alacakları bulunmaktadır. Bu nedenle Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lira'sına çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

**31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ (DEVAMI)**d) Kur riski yönetimi (devamı)**

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle finansal sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerini değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına önem verilmektedir. Faiz oranı dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde "sabit faiz/değişken faiz" ve kısa vade/uzun vade" dengeleri gözetilmektedir.

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları bulunmamaktadır.

d) Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurarak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklardan doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayırdıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. Ticari alacakların tamamına yakını kredibilitesi yüksek müşteri alacaklarından oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerleri değerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski	--	--	433.156	50.000	23.069.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	433.156	50.000	23.069.600
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ (DEVAMI)

e) Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski	--	--	--	72.189	13.865.111
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	72.189	13.865.111
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

f) Likidite riski

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite risk tabloları

İhtiyatlı likidite risk yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerdeki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ (DEVAMI)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (II)	5 yıldan uzun (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	96.115	96.115	96.115	--	--	--
Diğer borçlar	1.300.315	1.300.315	691.264	609.051	--	--
Toplam	1.396.430	1.396.430	787.379	609.051	--	--

31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (II)	5 yıldan uzun (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	438.268	438.268	438.268	--	--	--
Diğer borçlar	6.057.009	2.447.539	2.247.835	1.175	--	--
Toplam	6.495.277	2.885.807	2.686.103	1.175	--	--

e) Likidite riski

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasa gözlenebilir bir veriye dayanmadan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal araçlar bulunmamaktadır.



İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem kârı / (zararı)	(31.722.391)	(23.234.017)
Hisse adedi	700	150
Hisse başına düşen kazanç / (kayıp)	(45.317,70)	(154.893,45)

DİPNOT 24 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 26 Mayıs-31 Aralık 2023 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	230.000	151.598
Toplam	230.000	151.598

DİPNOT 25 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket, 03.01.2025 tarihli, 2025/01 karar no'lu Yönetim Kurulu kararı ile kayıtlı sermaye tavanını 200.000.000 TL'den 350.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve Yönetim Kurulu'nun sermayeyi kayıtlı sermaye tavanına kadar artırabilmesine dair yetki süresinin 2025-2029 yılları (5 yıl) olarak belirlenmesine, 70.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle pay başına itibari değeri olan 100.000 TL bedelle toplam 55.000.000 TL artırılarak 125.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir.

- Şirket, 18.02.2025 tarihli 2025/06 karar no'lu yönetim kurulu kararı ile "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu" unvanlı ("Fon") kurulması ve katılma paylarının kayda alınmasına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmasına ve Fon'un Şirket tarafından yönetilmesine karar verilmiştir.

- Sermaye Piyasası Kurulu' nun 28.03.2024 tarih ve 18/487 sayılı toplantısında kuruluşlarına onay verdiği "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" ve "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" unvanlı fonların, katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgeleri Kurul' un 23.01.2025 tarih ve 4/152 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

- Şirket, 13.02.2025 tarihli, 2025/01 karar no' lu Yönetim Kurulu kararına istinaden 14.02.2025 tarihinde "İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu" (Fon) 1.000,000000 TL birim pay fiyatı üzerinden 100 Adet katılma payı ihracı gerçekleştirmiştir.

- Şirket, 14.01.2025 tarihli 2025/02 karar no'lu yönetim kurulu kararı ile kurucusu ve yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının portföyüne alınacak ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile değerlendirme hizmeti alınmasına ilişkin sözleşmesi imzalanmasına karar vermiştir.

- Şirket, 22.01.2025 tarihli 2025/03 karar no'lu yönetim kurulu kararı ile kurucusu ve yöneticisi olduğu fonların yatırımcılarına yönelik Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile bireysel saklama sözleşmesi imzalanmasına karar vermiştir.

