



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31032026 Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**  
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi  
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                        | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.03.2026 | Önceki Dönem<br>31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)                                                       |                  |                          |                            |
| Varlıklar                                                                              |                  |                          |                            |
| DÖNEN VARLIKLAR                                                                        |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                              | 4                | 1.172.133                | 29.903                     |
| Finansal Yatırımlar                                                                    | 5                | 169.638.621              | 162.198.079                |
| Diğer Alacaklar                                                                        |                  | 23.613.376               | 29.858.081                 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                   | 3,8              | 23.101.918               | 29.500.104                 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                           | 8                | 511.458                  | 357.977                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                 | 9                | 36.068                   | 67.234                     |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                 |                  | 506                      |                            |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                  | 10               | 2.397.251                | 1.875.987                  |
| ARA TOPLAM                                                                             |                  | 196.857.955              | 194.029.284                |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR                                                                 |                  | 196.857.955              | 194.029.284                |
| DURAN VARLIKLAR                                                                        |                  |                          |                            |
| Diğer Alacaklar                                                                        |                  | 29.618                   | 55.020                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                           |                  | 29.618                   | 55.020                     |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                  | 11               | 410.551                  | 459.011                    |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                                              | 13               | 7.527.829                | 5.860.196                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                          | 12               | 602.764                  | 671.274                    |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR                                                                 |                  | 8.570.762                | 7.045.501                  |
| TOPLAM VARLIKLAR                                                                       |                  | 205.428.717              | 201.074.785                |
| KAYNAKLAR                                                                              |                  |                          |                            |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                              |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                               |                  | 3.030.251                | 808.801                    |
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar                                          |                  | 3.030.251                | 808.801                    |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                         | 6                | 3.030.251                | 808.801                    |
| Ticari Borçlar                                                                         |                  | 5.163.708                | 2.721.254                  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                      | 3,7              | 2.581.203                | 334.953                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                              | 7                | 2.582.505                | 2.386.301                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                       | 15               | 1.295.339                | 2.393.660                  |
| Diğer Borçlar                                                                          |                  | 1.124.649                | 4.089.741                  |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                               | 8                | 1.124.649                | 4.089.741                  |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                           | 23               |                          | 717.338                    |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                | 15               | 358.874                  | 338.421                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                        |                  | 991                      | 0                          |
| İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                     |                  | 991                      |                            |
| ARA TOPLAM                                                                             |                  | 10.973.812               | 11.069.215                 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                       |                  | 10.973.812               | 11.069.215                 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                              |                  |                          |                            |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                               |                  | 3.438.550                | 4.464.560                  |
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                          |                  | 3.438.550                | 4.464.560                  |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar                                                         | 6                | 3.438.550                | 4.464.560                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                       | 15               | 510.450                  | 541.617                    |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                           | 23               | 19.543.940               | 14.891.236                 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                       |                  | 23.492.940               | 19.897.413                 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                   |                  | 34.466.752               | 30.966.628                 |
| ÖZKAYNAKLAR                                                                            |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                          |                  | 170.961.965              | 170.108.157                |
| Ödenmiş Sermaye                                                                        | 16               | 125.000.000              | 125.000.000                |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                              | 16               | 71.079.497               | 71.079.497                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |                  | -112.898                 | -139.318                   |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                   |                  | -25.832.022              | -79.155.869                |
| Net Dönem Karı veya Zararı                                                             |                  | 827.388                  | 53.323.847                 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR                                                                     |                  | 170.961.965              | 170.108.157                |
| TOPLAM KAYNAKLAR                                                                       |                  | 205.428.717              | 201.074.785                |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                         | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem<br>01.01.2025 - 31.03.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>                                   |                  |                                       |                                         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                             |                  |                                       |                                         |
| Hasılat                                                                                 | 17               | 9.750.000                             | 1.308.660                               |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)                                                  |                  | 9.750.000                             | 1.308.660                               |
| BRÜT KAR (ZARAR)                                                                        |                  | 9.750.000                             | 1.308.660                               |
| Genel Yönetim Giderleri                                                                 | 18               | -11.269.915                           | -11.370.911                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                                      | 19               |                                       | 152.399                                 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)                                                             |                  | -1.519.915                            | -9.909.852                              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                       | 20               | 23.065.304                            |                                         |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                                                       | 20               |                                       | -530                                    |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)                                 |                  | 21.545.389                            | -9.910.382                              |
| Finansman Gelirleri                                                                     | 21               |                                       | 2.083.375                               |
| Finansman Giderleri                                                                     | 21               | -318.847                              | -10.129                                 |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                                             | 22               | -14.399.103                           | -2.741.988                              |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)                                       |                  | 6.827.439                             | -10.579.124                             |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri                                            |                  | -6.000.051                            | 1.534.300                               |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri                                                        |                  | -6.000.051                            | 1.534.300                               |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)                                              |                  | 827.388                               | -9.044.824                              |
| DÖNEM KARI (ZARARI)                                                                     |                  | 827.388                               | -9.044.824                              |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>                                               |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                             |                  | 0                                     |                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                                                    |                  | 827.388                               | -9.044.824                              |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                                |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                                |                  |                                       |                                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                                        |                  |                                       |                                         |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                          |                  |                                       |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                                       |                  |                                       |                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                        |                  | 26.420                                | 52.789                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                         | 15               | 37.743                                | 75.413                                  |
| Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları |                  | -11.323                               | -22.624                                 |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                      |                  | 0                                     |                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                     |                  | <b>26.420</b>                         | <b>52.789</b>                           |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                                                    |                  | <b>853.808</b>                        | <b>-8.992.035</b>                       |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                                 |                  |                                       |                                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                                             |                  | 0                                     |                                         |
| Ana Ortaklık Payları                                                                    |                  | 853.808                               | -8.992.035                              |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi       | TL                |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

|                                                                                                           | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem<br>01.01.2025 - 31.03.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>                                                                |                  |                                       |                                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                            |                  | <b>1.990.986</b>                      | <b>-15.406.253</b>                      |
| Dönem Karı (Zararı)                                                                                       |                  | 827.388                               | -9.044.824                              |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                          |                  | <b>15.731.090</b>                     | <b>-1.254.807</b>                       |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                          | 10,11            | 845.171                               | 58.477                                  |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                        | 13               | 27.029                                | 230.954                                 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                      |                  | 308.540                               | 10.129                                  |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                              |                  | 6.000.051                             | -1.534.300                              |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                                |                  | 8.550.299                             | -20.067                                 |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                        |                  | <b>-13.849.648</b>                    | <b>-4.908.415</b>                       |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                    | 5                | -18.040.023                           | -130.336                                |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                            | 7                | 6.270.107                             | -4.009.012                              |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                   |                  |                                       | -43.480                                 |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                 | 8                | 31.166                                |                                         |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                  | 6                | 2.442.454                             | 129.673                                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                       | 13               | 4.565                                 |                                         |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                            | 7                | -4.067.978                            | -855.260                                |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                              |                  | -489.939                              |                                         |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış )                                              |                  | -489.939                              |                                         |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                          |                  | <b>2.708.830</b>                      | <b>-15.208.046</b>                      |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                                | 20               | -717.844                              | -198.207                                |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                |                  | <b>0</b>                              | <b>-299.734</b>                         |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                           |                  | 0                                     | 19.724                                  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                            |                  | 0                                     | -319.458                                |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                          |                  | <b>-819.600</b>                       | <b>0</b>                                |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                |                  | -819.600                              | 0                                       |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |                  | <b>1.171.386</b>                      | <b>-15.705.987</b>                      |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>                                                  |                  | <b>1.171.386</b>                      | <b>-15.705.987</b>                      |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               | <b>4</b>         | <b>29.903</b>                         | <b>33.258.413</b>                       |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ                                                      |                  | -29.156                               | 0                                       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                               |                  | <b>1.172.133</b>                      | <b>17.552.426</b>                       |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|------------|----------|--|--|-------------|---------|-------------|--|-------------|--|
| Carı Dönem<br>01.01.2026 - 31.03.2026 | Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları                                                                                                                                                                                                                                          |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Kar Payları                                                                                                                                                                                                                                                                |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler                                                                                                                                                                                                                      |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                        |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                  |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması                                                                                                                                                                                                                              |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış                                                                                                                                                                           |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler                                                                                                                                                                                                                     |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları                                                                                                                                                                                                                                           |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                  |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                        |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar                 |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)                                                                                                                                                                                                                              |  |             |            |          |  |  |             |         |             |  |             |  |
|                                       | Dönem Sonu Bakiyeler                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 125.000.000 | 71.079.497 | -112.898 |  |  | -25.832.022 | 827.388 | 170.961.965 |  | 170.961.965 |  |