

**İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL
ÖZET TABLOLAR VE NOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-29

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Not	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.172.133	29.903
Finansal Yatırımlar	5	169.638.621	162.198.079
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olan 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
Toplam Dönen Varlıklar		196.857.955	194.029.284
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar			
- 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 Varlıklar		8.570.762	7.045.501
TOPLAM VARLIKLAR		205.428.717	201.074.785
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	6	3.030.251	808.801
Ticari Borçlar			
-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			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	8	1.124.649	4.089.741
Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	15	358.874	338.421
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		991	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	--	717.338
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.973.812	11.069.215
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	6	3.438.550	4.464.560
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	510.450	541.617
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	19.543.940	14.891.236
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		23.492.940	19.897.413
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	16	125.000.000	125.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	16	71.079.497	71.079.497
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar		(112.898)	(139.318)
Geçmiş Yıllar Zararları		(25.832.022)	(79.155.869)
Dönem Net Karı		827.388	53.323.847
Toplam Özkaynaklar		170.961.965	170.108.157
TOPLAM KAYNAKLAR		205.428.717	201.074.785

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	Not	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	9.750.000	1.308.660
Satışların Maliyeti (-)		--	--
Brüt Kar		9.750.000	1.308.660
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(11.269.915)	(11.370.911)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	--	152.399
Esas Faaliyet Karı		(1.519.915)	(9.909.852)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	23.065.304	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	(530)
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı		21.545.389	(9.910.382)
Finansman Geliri	21	--	2.083.375
Finansman Gideri (-)	21	(318.847)	(10.129)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	22	(14.399.103)	(2.741.988)
Vergi Öncesi Dönem Karı		6.827.439	(10.579.124)
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	23	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	23	(6.000.051)	1.534.300
Dönem Net Karı		827.388	(9.044.824)
Pay Başına Kazanç/Kayıp			
Pay Başına Kazanç/Kayıp	24	661,9104	(12.921,1771)
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	37.743	75.413
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir Giderleri		(11.323)	(22.624)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		26.420	52.789
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		853.808	(8.992.035)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ANA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”) 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	Aktüeryal Kazanç/Kayıp	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	70.000.000	58.182.781	31.303	(33.465.056)	(45.691.263)	49.057.765
Transferler	--	--	--	(45.691.263)	45.691.263	--
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	52.789	--	(9.044.824)	(8.992.035)
31 Mart 2025 Bakiyesi	70.000.000	58.182.781	84.092	(79.156.319)	(9.044.824)	40.065.730
1 Ocak 2026 Bakiyesi	125.000.000	71.079.497	(139.318)	(79.155.869)	53.323.847	170.108.157
Transferler	--	--	--	53.323.847	(53.323.847)	--
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	26.420	--	827.388	853.808
31 Mart 2026 Bakiyesi	125.000.000	71.079.497	(112.898)	(25.832.022)	827.388	170.961.965

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2026</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2025</i>
	Not		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		1.990.986	(15.406.253)
Dönem Karı		827.388	(9.044.824)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		15.731.090	(1.254.807)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10 – 11	845.171	58.477
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	13	27.029	230.954
Finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler		308.540	10.129
Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler		6.000.051	(1.534.300)
Parasal Kazanç/(Kayıp)		8.550.299	(20.067)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(13.849.648)	(4.908.415)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	7	6.270.107	(4.009.012)
Stoklardaki Artış Azalış İle İlgili Düzeltmeler		--	(43.480)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	31.166	--
Ticari Borçlardaki Azalışlar/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	6	2.442.454	129.673
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Azalışlar/Artışlar İle İlgili Düzeltmeler	7	(4.067.978)	(855.260)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(18.040.023)	(130.336)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)	13	4.565	--
Diğer Yükümlülüklerdeki Artış Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(489.939)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(717.844)	(198.207)
Vergi İadeleri/Ödemeleri	20	(717.844)	(198.207)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları		--	(319.458)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satımları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri		--	19.724
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(819.600)	--
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri/ (Çıkışları)		(819.600)	--
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)		1.171.386	(15.705.987)
D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	29.903	33.258.413
E. Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(29.156)	--
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	4	1.172.133	17.552.426

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), 16 Mayıs 2023 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Kasım 2023 tarihli ve 2023/74 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunulması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Oruçreis Mah. Tekstilkent Cad. B Blok No:12A İç Kapı No:341 Esenler / İstanbul'dur.

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

Şirket bünyesinde 31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde 8 kişi istihdam edilmiştir (31 Aralık 2025: 9 kişi).

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlar aşağıdaki gibidir:

- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)
- İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ihracı gerçekleşmemiştir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihli finansal tabloları 22 Nisan 2026 tarihli 35471 Mersis Karar No'lu Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %205 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	121,47	1
31 Aralık 2025	110,39	1,10040
31 Aralık 2024	84,33	1,44034

(*) TÜİK tarafından yapılan güncelleme ile daha önce kullanılmakta olan 2003=100 TÜFE temel yılı, 2025=100 olarak değiştirilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.4 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

2.5 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme 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 sınırsız sorumluluk doğurmayan 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 öz kaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket'in TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 İşletmenin Sürekliliği

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

2.9 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları, aşağıdaki gibidir:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlardan faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıklarının tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Borç ve alacak bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak ve borçların detayı aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.691.336	4.594.027
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	1.740.170	1.903.191
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.603.731	1.293.813
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	3.839.310	2.652.961
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	3.957.563	2.758.539
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	107.555	15.772.007
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.772.151	222.039
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	226.863	163.430
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	163.239	140.097
	23.101.918	29.500.104
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İsra Holding A.Ş.	2.581.203	334.953
	2.581.203	334.953

b) Alış ve satış bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflar ile olan işlemlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Mall İstanbul Katılım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.000.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.000.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	750.000	654.330
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	750.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - V Statü Gayrimenkul Yatırım Fonu	750.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	750.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. - Birinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	750.000	--
İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi- Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	654.330
	9.750.000	1.308.660

(*) Portföy yönetim gelirlerinden oluşmaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış ve satış bakiyeleri (Devamı)

İlişkili taraflardan alışlar	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
İsra Holding A.Ş. (*)	922.741	905.764
	922.741	905.764

(*) Yönetime kira giderlerinden oluşmaktadır.

c) Üst yönetime sağlanan menfaatler

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı brüt 1.559.602 TL'dir. Üst yönetim, yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve yan menfaatlerden oluşmaktadır (31 Mart 2025: 2.070.096 TL).

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	33	229
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.172.100	29.674
	1.172.133	29.903

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan Finansal yatırımlar (*)	169.638.621	162.198.079
	169.638.621	162.198.079

(*) Şirket, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 591 Adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. – V Metroway Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 1.470 Adet İsra Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. – Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu almış olup gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: 603 Adet ve 1.470 Adet).

NOT 6 – BORÇLANMALAR

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Faaliyet Kiralamaları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İsra Holding A.Ş.	3.030.251	808.801
	3.030.251	808.801

İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Faaliyet Kiralamaları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İsra Holding A.Ş.	3.438.550	4.464.560
	3.438.550	4.464.560

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ BORÇLAR

Ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	2.581.203	334.953
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.582.505	2.386.301
	5.163.708	2.721.254

(*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer alacaklar	23.101.918	29.500.104
Verilen depozito ve teminatlar	7.500	8.253
Diğer alacaklar	503.958	349.724
	23.613.376	29.858.081

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	1.102.886	3.058.393
Kamuya olan vadesi geçmiş, ertelenmiş veya taksitlendirilmiş borçlar	--	1.025.044
Ödenecek diğer yükümlülükler	--	1.717
Diğer çeşitli borçlar	21.763	4.587
	1.124.649	4.089.741

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	36.068	42.868
İş Avansları	--	17.022
Verilen sipariş avansları	--	7.344
	36.068	67.234

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	2.397.251	1.875.987
	2.397.251	1.875.987

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	775.365	--	--	775.365
	775.365	--	--	775.365
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	316.354	48.460	--	364.814
	316.354	48.460	--	364.814
Net kayıtlı değeri	459.011			410.551

Şirket'in amortisman giderleri Not 18'da açıklanmıştır.

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	741.442	19.630	--	761.072
	741.442	19.630	--	761.072
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	124.633	46.748	--	171.381
	124.633	46.748	--	171.381
Net kayıtlı değeri	616.809		--	589.691

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Haklar	766.189		--	766.189
	766.189	--	--	766.189
Birikmiş amortisman				
Haklar	125.259	38.166	--	163.425
	125.259	38.166	--	163.425
Net kayıtlı değeri	640.930			602.764

Şirket'in itfa giderleri Not 18'de açıklanmıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Haklar	148.782	299.828	--	448.610
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	30.345	--	(30.345)	--
	179.127	299.828	(30.345)	448.610
Birikmiş amortisman				
Haklar	5.579	11.224	--	16.803
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	10.116	505	(10.621)	--
	15.695	11.729	(10.621)	16.803
Net kayıtlı değeri	163.432			431.807

NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	Binalar	Taşıt
1 Ocak 2026	5.860.207	--
Dönem içi girişler	1.609.999	816.168
Dönem içi amortisman giderleri (-)	(622.517)	(136.028)
31 Mart 2026 itibarıyla	6.847.689	680.140

Şirket, 31 Mart 2026 itibarıyla 7.527.829 TL kullanım hakkı ve 2.426.167 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve finansman giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık dönemde, Şirket bu kiralamalardan 758.545 TL değerinde amortisman gideri, 308.540 TL finansman gideri, 819.600 TL kira ödemesi muhasebeleştirmiştir.

	Binalar	
1 Ocak 2025	--	--
Dönem içi girişler	7.325.247	--
Dönem içi amortisman giderleri (-)	(1.465.051)	--
31 Aralık 2025 itibarıyla	5.860.196	--

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla 5.860.196 TL kullanım hakkı muhasebeleştirmiştir.

TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve finansman giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren on iki aylık dönemde, Şirket bu kiralamalardan 1.465.051 TL değerinde amortisman gideri, 10.129 TL finansman gideri muhasebeleştirmiştir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla alınan ve verilen teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde bloke, ipotek veya rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır.

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

15.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	449.971	1.505.612
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	845.368	888.048
	1.295.339	2.393.660

15.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İzin karşılığı	358.874	338.421
	358.874	338.421

İzin karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak açılış bakiyesi	338.421	103.978
İlave karşılıklar	51.330	243.930
Parasal kazanç/(kayıp)	(30.877)	(9.487)
	358.874	338.421

15.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

15.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

Esas 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,05 enflasyon oranı ve %24,90 iskonto oranı varsayımına göre, %3,18 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli borç karşılıkları		
Kıdem tazminatı karşılığı	510.450	541.617
	510.450	541.617

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

Şirketin sermayesi 125.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 100.000 TL nominal bedelli 1.250 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
İsra Holding A.Ş.	100%	125.000.000	100%	125.000.000
		125.000.000		125.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		71.079.497		71.079.497
		196.079.497		196.079.497

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket 2026 yılı içerisinde temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar Dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

NOT 17 - HASILAT

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Hasılat (*)	9.750.000	1.308.660
Brüt satışlar	9.750.000	1.308.660
Satış İskontoları(-)	--	--
Satıştan İadeler(-)	--	--
Net satışlar	9.750.000	1.308.660

(*) Portföy yönetim komisyonu gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Personel gideri	6.694.792	7.919.008
Dışardan sağlanan fayda ve hizmet giderleri	2.394.339	1.312.828
Amortisman giderleri	845.171	58.477
Ofis kira giderleri	705.865	687.565
Araç kira ve yakıt giderleri	259.420	272.768
Vergi, resim ve harç giderleri	243.685	549.673
Bakım onarım giderleri	30.183	32.015
Seyahat ve konaklama giderleri	7.148	104.466
Diğer giderler	89.312	434.111
	11.269.915	11.370.911

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

1 Ocak- 31 Mart 2026 ve 2025 dönemleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Personel sigorta teşvik gelirleri	--	150.482
Diğer	--	1.917
	--	152.399

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Yatırım faaliyetlerden gelirler		
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkı	22.941.176	--
Fon satış karları	116.995	--
Katılım hesabı gelirleri	2.949	--
Diğer gelirler	4.184	--
	23.065.304	--

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Yatırım faaliyetlerden gelirler		
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkı	--	530
	--	530

NOT 21 – FİNANSMAN GELİRİ VE GİDERİ

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Finansman geliri		
Katılım hesabı gelirleri	--	2.083.375
	--	2.083.375

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Finansman giderleri		
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin finansman giderleri	308.540	10.129
Komisyon giderleri	10.307	--
Toplam	318.847	10.129

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	31 Mart 2026
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(14.644.248)
Maddi Duran Varlıklar	41.881
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	61.248
Kullanım Hakkı Varlıkları	773.221
Sermaye Düzeltme Olumlu Farkları	(17.890.210)
Geçmiş Yıllar Kararları/(Zararları)	2.356.902
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.710
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	245.145
Genel Yönetim Giderleri (-)	248.263
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(3.118)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(14.399.103)

NOT 23 - GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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. 2026 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 30'dur (2025: %30).

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Asgari kurumlar vergisi, genel kurallar çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisinin indirim ve 7524 Sayılı Kanun'da belirtilen istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olmaması esasına dayanmaktadır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %30'dur (2025: %30).

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayda bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Şirket’in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Cari vergi yükümlülüğü	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	--	1.043.779
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	(326.441)
	--	717.338

Şirket’in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(6.000.051)	1.534.300
	(6.000.051)	1.534.300

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2026 yılı için %30’dur (31 Mart 2025: %30).

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergi (Devamı)**

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Amortisman/İtfa payları	(377.338)	(272.931)	(113.201)	(81.879)
Kıdem tazminatı karşılığı	510.450	541.617	153.135	162.485
İzin karşılığı	358.874	338.421	107.662	101.526
Finansal yatırımlara ilişkin düzeltmeler,net	(64.579.590)	(45.818.911)	(19.373.877)	(13.745.673)
Kiralamaya ilişkin düzeltmeler	(1.059.028)	(586.835)	(317.708)	(176.051)
Adat gelirlerine ilişkin düzeltmeler	--	(3.835.981)	--	(1.150.794)
Gelecek aylara ait giderler	165	(2.828)	49	(850)
Ertelenen vergi varlıkları			(19.804.786)	(15.155.247)
Ertelenen vergi yükümlülükleri			260.846	264.011
Ertelenen Vergi Varlıkları, Net			(19.543.940)	(14.891.236)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

	1 Ocak– 31 Mart 2026	1 Ocak– 31 Mart 2025
Net dönem karı/zararı (TL)	827.388	(9.044.824)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.250	700
Pay başına kazanç/kayıp (TL)	661,9104	(12.921,1771)

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Finansal risk yönetimi, Şirket'in belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

Risk yönetimi sistemi

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Kredi riski

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)*	--	--	23.101.918	511.458	1.172.100
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	23.101.918	511.458	1.172.100
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)*	--	--	29.500.104	357.977	29.903
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	29.500.104	357.977	29.903
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

31 Mart 2026	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	12 Aydan Kısa	1 Yıldan Uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler				
Ticari borçlar	5.163.708	5.163.708	--	--
Diğer borçlar	21.763	21.763	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	6.468.801	6.468.801	3.030.251	3.438.550

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	12 Aydan Kısa	1 Yıldan Uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler				
Türev olmayan finansal yükümlülükler				
Ticari borçlar	2.721.254	2.721.254	--	--
Diğer borçlar	4.089.741	4.089.741	--	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	5.273.361	5.273.361	808.801	4.464.560

Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riski (Devamı)

Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	170.810.754	162.227.982
Finansal yükümlülükler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Not	Kayıtlı Değer	Piyasa değeri	Kayıtlı değer	Piyasa Değeri
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.172.133	1.172.133	29.903	29.903
Finansal yatırımlar	5	169.638.621	169.638.621	162.198.079	162.198.079
Finansal yükümlülükler					
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		(6.468.801)	(6.468.801)	(5.273.361)	(5.273.361)
Ticari borçlar	6	(5.163.708)	(5.163.708)	(2.721.254)	(2.721.254)
Diğer borçlar	7	(21.763)	(21.763)	(4.089.741)	(4.089.741)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirilmesinde kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

İSRA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar olarak sınıflanan Kısa Vadeli Kira Sertifikaları, Katılım Fonları ve Döviz Katılım Fonları değerlendirme girdilerinin kaynağına göre hiyerarşisi birinci seviyedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

NOT 27 – DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.