



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2026 Tarihli 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 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	546.017	45.791
Finansal Yatırımlar	5	76.796.281	28.244.782
Ticari Alacaklar		671.030	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	671.030	0
Diğer Alacaklar		110.400	121.487
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	110.400	121.487
Peşin Ödenmiş Giderler		1.422.523	617.245
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.422.523	617.245
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		106.163	45.462
Diğer Dönen Varlıklar		289.078	339.734
ARA TOPLAM		79.941.492	29.414.501
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		79.941.492	29.414.501
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	10	2.839.678	3.058.300
Kullanım Hakkı Varlıkları		2.898.356	3.434.754
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	69.435	81.432
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.807.469	6.574.486
TOPLAM VARLIKLAR		85.748.961	35.988.987
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		910.800	885.326
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		910.800	885.326
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	910.800	885.326
Ticari Borçlar		20.715.208	2.858.268
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	20.715.208	2.858.268
Diğer Borçlar		1.731.537	1.121.741
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	732.648	97.069
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	998.889	1.024.672
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.189.376	57.823
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		129.856	57.823
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.059.520	0
ARA TOPLAM		24.546.921	4.923.158
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.546.921	4.923.158
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.808.666	2.110.962
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.808.666	2.110.962
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.808.666	2.110.962
Uzun Vadeli Karşılıklar		337.790	134.085
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	337.790	134.085
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	899.668	432.448
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.046.124	2.677.495
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		27.593.045	7.600.653
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		58.155.916	28.388.334
Ödenmiş Sermaye	15	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	15.377.804	15.377.804
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	-11.989.470	-1.389.877
Net Dönem Karı veya Zararı		29.767.582	-10.599.593
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		58.155.916	28.388.334
TOPLAM KAYNAKLAR		85.748.961	35.988.987

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	2.017.421	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.017.421	0
BRÜT KAR (ZARAR)		2.017.421	0
Genel Yönetim Giderleri	17	-31.762.852	-4.696.958
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.942.502	3.657.858
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	0	-266.045
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-27.802.929	-1.305.145
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-27.802.929	-1.305.145
Finansman Gelirleri	20	58.489.194	146.355
Finansman Giderleri	21	-503.066	-203.626
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	85.819	-3.056.423
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		30.269.018	-4.418.839
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-501.436	84.808
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-501.436	84.808
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		29.767.582	-4.334.031
DÖNEM KARI (ZARARI)		29.767.582	-4.334.031
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		29.767.582	-4.334.031
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		29.767.582	-4.334.031
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		29.767.582	-4.334.031

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		519.280	-535.501
Dönem Karı (Zararı)		29.767.582	-4.334.031
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.576.115	7.313.906
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10 11	767.016	454.011
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.358.470	-11.450
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	257.637	44.562
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		1.100.833	-56.012
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		3.450.629	6.871.345
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-35.225.319	-3.402.876
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-52.285.626	-4.604.357
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-671.030	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-671.030	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	-32.621
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	0	-32.621
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-881.096	-45.331
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		17.951.981	101.780
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	17.951.981	101.780
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		609.796	1.249.430
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	3	635.579	-146.762
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-25.783	1.396.192
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		50.656	-71.777
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		50.656	-71.777
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		118.378	-423.001
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		400.902	-112.500
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.465	482.756
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		273.356	911.806
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-276.821	-429.050
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		515.815	-52.745
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		515.815	-52.745
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.791	67.065
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-15.589	-14.141
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		546.017	179

Önceki Dönem

01.01.2025 - 31.03.2025

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	15	25.000.000	15.377.804				-53.692	-1.336.186	38.987.926		38.987.926
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler		0	0				0	1.336.186	1.336.186		1.336.186
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0				-1.336.185	-10.599.593	-11.935.778		-11.935.778
Dönem Karı (Zararı)		0	0				-1.336.185	-10.599.593	-11.935.778		-11.935.778
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı		0	0						0		0
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerle İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
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)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											
Bağlı 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 Defter 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 Defter 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 Defter 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakıyeler	15	25.000.000	15.377.804				-1.389.877	-10.599.593	28.388.334		28.388.334

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Bakıyeler	15	25.000.000	15.377.804				-1.389.877	-10.599.593	28.388.334		28.388.334
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler		0	0				-10.599.593	10.599.593	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0				0	29.767.582	29.767.582		29.767.582

Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	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)											
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											
	Bağlı 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 Defter 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 Defter 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 Defter 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)											
	Dönem Sonu Bakiyeler		25.000.000	15.377.804				-11.989.470	29.767.582	58.155.916		58.155.916