



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2026 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 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.037.369	51.732
Finansal Yatırımlar	5	56.544.292	31.908.816
Ticari Alacaklar		1.696.235	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	1.696.235	0
Diğer Alacaklar		1.147.958	137.246
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	1.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	147.958	137.246
Peşin Ödenmiş Giderler		2.990.682	697.317
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.504.757	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	485.925	697.317
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	6.499.656	51.359
Diğer Dönen Varlıklar		337.033	383.806
ARA TOPLAM		72.253.225	33.230.276
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		72.253.225	33.230.276
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	10	3.130.948	3.455.035
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	3.048.827	3.880.325
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	51.336	91.996
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.231.111	7.427.356
TOPLAM VARLIKLAR		78.484.336	40.657.632
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		997.920	1.000.174
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		997.920	1.000.174
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	997.920	1.000.174
Ticari Borçlar		793.815	3.229.055
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	793.815	3.229.055
Diğer Borçlar		1.376.674	1.267.259
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	545.103	109.662
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	831.571	1.157.597
Kısa Vadeli Karşılıklar		336.690	65.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	226.607	65.324
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	110.083	0
ARA TOPLAM		3.505.099	5.561.812
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.505.099	5.561.812
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.517.380	2.384.805
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.517.380	2.384.805
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.517.380	2.384.805
Uzun Vadeli Karşılıklar		478.866	151.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	478.866	151.479
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	399.284	488.547
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.395.530	3.024.831
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.900.629	8.586.643
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		72.583.707	32.070.989
Ödenmiş Sermaye	15	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	20.615.784	20.615.784
Sermaye Avansı	15	25.000.000	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	-13.544.795	-1.570.178
Net Dönem Karı veya Zararı		15.512.718	-11.974.617
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		72.583.707	32.070.989
TOPLAM KAYNAKLAR		78.484.336	40.657.632

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	10.435.891	0	4.215.030	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.435.891	0	4.215.030	0
BRÜT KAR (ZARAR)		10.435.891	0	4.215.030	0
Genel Yönetim Giderleri	17	-50.190.996	-16.570.645	-9.104.673	-4.736.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	818.776	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-1.143.111	0	-1.143.111	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-40.079.440	-16.570.645	-6.032.754	-4.736.088
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-40.079.440	-16.570.645	-6.032.754	-4.736.088
Finansman Gelirleri	20	93.423.018	12.679.190	17.840.765	4.367.636
Finansman Giderleri	21	-32.775.001	-1.535.845	-17.084.558	-926.800
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	-5.054.806	-7.067.445	-2.800.340	-2.298.993
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.513.771	-12.494.745	-8.076.887	-3.594.245
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.053	-163.586	284.024	107.099
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-1.053	-163.586	284.024	107.099
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		15.512.718	-12.658.331	-7.792.863	-3.487.146
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.512.718	-12.658.331	-7.792.863	-3.487.146
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.512.718	-12.658.331	-7.792.863	-3.487.146
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.512.718	-12.658.331	-7.792.863	-3.487.146
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.512.718	-12.658.331	-7.792.863	-3.487.146

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-21.110.460	422.151
Dönem Karı (Zararı)		15.512.718	-12.658.331
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		10.861.515	5.865.250
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10,11	1.633.207	1.538.720
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		691.053	18.431
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	572.404	138.290
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		118.649	-119.859
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		8.537.255	4.308.099
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-40.434.524	7.019.441
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-33.279.794	7.108.094
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.828.229	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	3	-1.828.229	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.118.297	18.002
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	3	-1.077.816	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-40.481	18.002
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-2.618.840	-415.726
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.943.964	-4.692
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	0	-4.692
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-1.943.964	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		385.104	475.069
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	3	492.446	821.249
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-107.342	-346.180
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-30.504	-161.306
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-30.504	-161.306
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-14.060.291	226.360
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-7.050.169	195.791
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-436.961	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-436.961	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10,11	-436.961	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.776.296	-456.821
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		25.000.000	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		645.975	402.406
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri		645.975	402.406
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-869.679	-859.227
ENFLASYON ETKİSİ		-243.237	-9.218
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.985.638	-43.888
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.985.638	-43.888
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.731	75.765
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.037.369	31.877

	Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar								Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birlikmiş Karlar					
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2025 – 30.09.2025	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Dönem Başı Bakıyeler	15	25.000.000	20.615.784					-60.657	-1.509.522	44.045.605	44.045.605
	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								-1.509.521	1.509.521	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
	Dönem Karı (Zararı)									-12.658.331	-12.658.331	-12.658.331
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
	Sermaye Artırımı											
	Sermaye Azaltımı											
	Sermaye Avansı											
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları											
	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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler	15	25.000.000	20.615.784					-1.570.178	-12.658.332	31.387.274	31.387.274	
Önceki Dönem 01.01.2025 – 30.09.2025	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Dönem Başı Bakıyeler	15	25.000.000	20.615.784					-1.570.178	-11.974.617	32.070.989	32.070.989
	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								-11.974.617	11.974.617	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
	Dönem Karı (Zararı)									15.512.718	15.512.718	15.512.718
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
	Sermaye Artırımı											
	Sermaye Azaltımı											
	Sermaye Avansı				25.000.000						25.000.000	25.000.000
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları											
	Kar Payları											

Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	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	15	25.000.000	20.615.784	25.000.000				-13.544.795	15.512.718	72.583.707		72.583.707