

**ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

2026 YILI
ARA HESAP DÖNEM
FAALİYET RAPORU



1. GENEL BİLGİLER

Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), 12 Temmuz 2024 tarih ve 1028391 sicil numarası ile Ana Sözleşmesi'nin Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmesi suretiyle kurulmuştur. 17 Mart 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetlerinde bulunması uygun görülmüş ve GGSPYŞ/PY.18/494 sayılı Portföy Yöneticiliği yetki belgesi verilmiştir.

Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:55.1 "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 01.01.2026-31.03.2026
Ticaret Unvanı	: ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ticaret Sicili Numarası	: 1028391
Mersis No	: 0069153594400001
Merkez Adresi	: Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak Maslak 1453 T4 Blok No: 1 U İç Kapı No B:224 Sarıyer İstanbul
Şube Adresi	: Yoktur.
İletişim Bilgileri Telefon	: 0850 840 18 49
Fax	: 0212 909 21 52
E-posta Adresi	: info@anatoliaportfoy.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.anatoliaportfoy.com.tr

A- Sermaye ve Ortaklık Yapısı

- a) Kayıtlı sermaye tavanı : 125.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye : 25.000.000 TL

ORTAKLIK YAPISI			
Pay Sahibi	Sermayedeki Payı		
	Pay Adedi	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Emrah Özbay	15.000.000	15.00.000	60
Cuma Teke	5.000.000	5.000.000	20
Volkan Bayram	3.750.000	3.750.000	15
Çağrı Selim Vural	1.250.000	1.250.000	5
Toplam	25.000.000	25.000.000	%100

- b) Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler: Yoktur.

B- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

- a) İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa): Yoktur.

C- Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri

- a) Şirketin Yönetim Organı: Yönetim Kuruludur.

Şirketimizin 27.06.2025 tarihli Genel Kurul ile alınan karar neticesinde Yönetim Kurulu üyeleri üç yıl süreyle görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyeliklerine atanmışlardır..

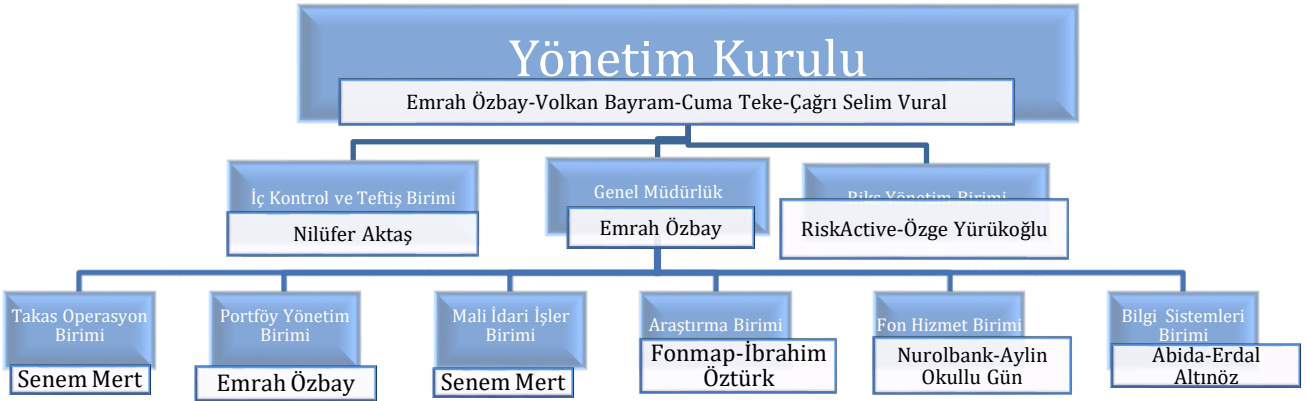
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
Adı Soyadı	Görevi	Görev Süresi	İmza Yetkisi
Emrah Özbay	Yönetim Kurulu Başkanı	30.06.2025-27/06/2028	Sınırsız Yetkili
Volkan Bayram	Yönetim Kurulu Üyesi	30.06.2025-27/06/2028	Yoktur
Cuma Teke	Yönetim Kurulu Üyesi	30.06.2025-27/06/2028	Yoktur
Çağrı Selim Vural	Yönetim Kurulu Üyesi	30.06.2025-27/06/2028	Yoktur

b) Üst düzey yöneticileri ve personel bilgileri:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki Tecrübe
Emrah Özbay	Genel Müdür	24 YIL

c) Personel Sayısı: Şirket'in personel sayısı 31.03.2026 itibariyle 6 kişidir. (31.03.2025/3kişidir.)
Personele ücret dışında ulaşım ve yemek yardımı sağlanmaktadır.

Organizasyon Yapısı;



d) VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler: Yoktur

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi 2026 yılı dönem için mali menfaatlerin toplam tutarları net 975.000 TL'dir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket, gayrimenkul yatırım fonları ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kuruluşu ve yönetimine ilişkin çalışmalar yapmaktadır.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler : Yoktur

b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü: İç kontrol sistemi kapsamındaki faaliyetler, Yönetim Kurulu ile Teftiş Birimi sorumluluğunda yürütülmektedir.

İç Kontrol ve Uyum Birimi, şirketin tüm iş ve işlemlerinin, yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünün ve güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesi ve tespitine yönelik çalışmalarını yürütmektedir.

İç Kontrol Sisteminin bir parçası olarak periyodik olarak gerçekleştirilen kontroller raporlanmaktadır.

Risk Yönetimi Birimi; Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyetini sürdürmektedir. Risk Yönetim Birimi; yönetilen fonların maruz kalabileceği riskleri tespit etmek, risklerin ölçüm yöntemlerini ve bu kapsamda kullanılacak risk ölçüm modelini belirleyerek Yönetim Kurulu'na sunmak, Yönetim Kurulu'nca onaylanan risk ölçüm modelini uygulamaya koymak, değişen faaliyet ve piyasa koşulları çerçevesinde modeli düzenli olarak gözden geçirmek ve varsa modelde gerekli görülen değişiklik taleplerini Yönetim Kurulu'na iletme, Yönetim Kurulu'nca belirlenen risk limitlerine uyulup uyulmadığını günlük olarak izlemek ve limit aşımalarını aynı gün içinde raporlamak, gerekli hallerde limitlerde piyasa koşullarına uygun değişikliklerin yapılmasını istemek, günlük olarak tüm işlemlerden kaynaklanan riskleri takip etmek, söz konusu risklere, risklerin olası sonuçlarına ve alınması gereken önlemlere ilişkin olarak şirket ilgili yöneticilerine elektronik ortamda gerekli raporları sunmak iş ve işlemlerini yürütür.

Şirket'in günlük faaliyetlerinden bağımsız, yönetimin ihtiyaçları ve Şirket'in yapısına göre mevzuat ve Şirket politikalarına uygunluk denetimlerini içeren, başta iç kontrol sisteminin ve risk yönetim sisteminin işleyişi olmak üzere Şirket'in tüm faaliyetlerini ve birimlerini kapsayan işleyiş ve teftiş fonksiyonu yerine getirilmektedir.

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler: Yoktur

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Yoktur

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: Yoktur

f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler: Yoktur

g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar: Yoktur

h) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yoktur

5-FİNANSAL DURUM

a) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

Şirket sermayesi karşılıksız kalmamıştır ve Şirket borca batık değildir. Aktifleri borçlarını karşılayacak kapasitededir.

b) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: Şirketin finansal yapısının iyileştirmesini gerektirecek bir durum söz konusu değildir.



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar		79.941.492	29.414.501
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	546.017	45.791
Finansal Yatırımlar	5	76.796.281	28.244.782
Ticari Alacaklar		671.030	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	671.030	-
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
Duran Varlıklar		5.807.469	6.574.486
Maddi Duran Varlıklar	10	2.839.678	3.058.300
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar		2.898.356	3.434.754
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	69.435	81.432
TOPLAM VARLIKLAR		85.748.961	35.988.987
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.546.921	4.923.158
Kısa Vadeli Borçlanmalar		910.800	885.326
-Kiralama işlemlerinden 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 Karşılıklar		129.856	57.823
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.059.520	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.046.124	2.677.495
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.808.666	2.110.962
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	1.808.666	2.110.962
Uzun Vadeli Karşılıklar		337.790	134.085
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	337.790	134.085
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	899.668	432.448
ÖZKAYNAKLAR		58.155.916	28.388.334
Ödenmiş Sermaye	15	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	15.377.804	15.377.804
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	15	(11.989.470)	(1.389.877)
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		29.767.582	(10.599.593)
TOPLAM KAYNAKLAR		85.748.961	35.988.987

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK – 31 MART 2026 TARİHLİ KAR VE ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve Zarar Tablosu	Not	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Sürdürülen Faaliyetler			
Hâsılat	16	2.017.421	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		2.017.421	-
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	-	(266.045)
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)		(27.802.929)	(1.305.145)
Finansman Gelirleri	20	58.489.194	146.355
Finansman Giderleri (-)	21	(503.066)	(203.626)
Net Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları	22	85.819	(3.056.423)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		30.269.018	(4.418.839)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(501.436)	84.808
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	(501.436)	84.808
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı / Zararı		29.767.582	(4.334.031)
Dönem Kârı / Zararı		29.767.582	(4.334.031)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		29.767.582	(4.334.031)

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

31 MART 2026 ve 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar	
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	15.377.804	(53.692)	(1.336.186)	38.987.926
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	1.336.186	1.336.186
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	(1.336.185)	(10.599.593)	(11.935.778)
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	(1.336.185)	(10.599.593)	(11.935.778)
31 Mart 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	15.377.804	(1.389.877)	(10.599.593)	28.388.334

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2026 Bakiyesi	15	25.000.000	15.377.804	(1.389.877)	(10.599.593)	28.388.334
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	(10.599.593)	10.599.593	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	29.767.582	29.767.582
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	29.767.582	29.767.582
31 Mart 2026 Bakiyesi	15	25.000.000	15.377.804	(11.989.470)	29.767.582	58.155.916

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Not	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		519.280	(535.501)
Dönem Kârı (Zararı)		29.767.582	(4.334.031)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		5.576.115	7.313.906
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	767.016	454.011
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		1.358.470	(11.450)
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	257.637	44.562
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		1.100.833	(56.012)
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Düzeltmeler		3.450.629	6.871.345
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı		(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)	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(671.030)	-
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 Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	(32.621)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	8	-	(32.621)
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		118.377	(423.002)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		400.902	(112.500)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(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)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp / Kazanç Etkisi		(15.589)	(14.141)
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	4	500.226	(66.886)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	45.791	67.065
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		546.017	179

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:

Şirket faaliyet gösterdiği portföy yönetim sektöründe olabilecek operasyonel ve ticari riskleri düzenli olarak izlemekte ve gerekli olduğunda önlem almaktadır. Şirket'te risk yönetimi, teftiş ve iç kontrol fonksiyonları birbirinden bağımsız olarak etkin bir şekilde yürütülmektedir.

b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler: Yoktur.

c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler: İleriye dönük risklerin önüne geçmek adına, Şirketimiz faaliyet alanları itibarıyla karşılaşılabilecek risklerin ölçüm ve takibi için ilgili politika ve prosedürleri oluşturmuştur.

7. DİĞER HUSUSLAR

a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar: Yoktur

b) İlave bilgiler : Yoktur

30.04.2026

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı
Emrah ÖZBAY

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Volkan BAYRAM

Yönetim Kurulu Üyesi
Cuma TEKE

Yönetim Kurulu Üyesi
Çağrı Selim VURAL