

**PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA

PRM CAPITAL GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Yönetim Kurulu'na

PRM CAPITAL Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Temmuz 2026 tarihli sınırlı denetim raporu konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan tam amaçlı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

A Member of SFAI GLOBAL

RESUL KAYA

Sorumlu Denetçi

(İstanbul, 30 Temmuz 2026)

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun ilgili olduğu hesap dönemi

İşbu rapor 1 Ocak – 30 Haziran 2026 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı : PRM CAPITAL Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Ticaret Sicil No : 1068271

Mersis No : 0733126355100001

Kuruluş Tarihi : 06 Şubat 2025

Merkez Adresi : Maslak Mah. Aos 55. Sk. 42 Maslak A Blok No: 2 İç Kapı No: 263 Sarıyer / İstanbul

Telefon : +90 212 258 2365

Faks : +90 212 258 2365

Web Adresi : www.prmportfoy.com

1.3. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 25.000.000 TL olup, ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
Murat Parmakçı	25.000.000	100
Toplam	25.000.000	100

1.4. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

1.5. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Şirketim yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı	Görev Süresi
Murat Parmakçı	Yönetim Kurulu Başkanı	6 Şubat 2025 tarihinden itibaren 3 yıl
Halim Mertek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	6 Şubat 2025 tarihinden itibaren 3 yıl
İsmail Ay	Yönetim Kurulu Üyesi	6 Şubat 2025 tarihinden itibaren 3 yıl
Ali Mert Kestek	Yönetim Kurulu Üyesi	6 Şubat 2025 tarihinden itibaren 3 yıl
Özge Nur Kelek Gülsever	Genel Müdür	Süre belirlenmemiştir

Şirket'in personel sayısı 3'tür.

Şirket'in toplu iş sözleşmesi uygulaması bulunmamaktadır.

1.6. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Şirket yönetim kurulu üyesi Şirket'in kurucusu olduğu yatırım fonuna yatırım yapmıştır.

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

2.1. Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları

Yönetim organı ve üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarlarına finansal tablolar ve dipnotlarında yer verilmektedir.

2.2. Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler

Yönetim organı ve üst düzey yöneticilere verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına finansal tablolar ve dipnotlarında yer verilmektedir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 4.1. Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

İlgili dönemde Şirket sahip olduğu sermayeyi para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmiştir.

- 4.2. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirket iç kontrol sistemi kurmuştur ve bu amaçla personel istihdam etmiştir.

- 4.3. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

- 4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

- 4.5. Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

- 4.6. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler

Yoktur.

- 4.7. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

- 4.8. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

Yoktur.

- 4.9. Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

01.01.2026-30.06.2026 döneminde herhangi bir genel kurul gerçekleştirilmemiştir.

- 4.10. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler

Yoktur.

- 4.11. Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Yoktur.

- 4.12. 4.11 maddesinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği

Yoktur.

- 4.13. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri

Şirket'in kuruluş esas sözleşmesi 06 Şubat 2025 tarihinde tescil ve ilan olmuştur. Esas sözleşmede faaliyet raporu dönemi içerisinde değişiklik olmamıştır.

4.14. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgiler finansal tablolar ve dipnotlarında yer almaktadır.

5. FİNANSAL DURUM

5.1. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu

Şirket 06.02.25 tarihinde kurulmuştur. Faaliyet raporu döneminde Şirket sahip olduğu sermayeyi para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmiştir.

5.2. Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler / İşletmenin finansman kaynakları ve varsa çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı,

Şirket henüz satış geliri bulunmamaktadır. Sermayeyi temsil eden paylar dışında çıkarılmış bir sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

5.3. Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batık olması söz konusu değildir.

5.4. Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Yoktur.

5.5. Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri

Yoktur.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

6.1. Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu risk yönetimi prosedürlerini belirlemiş ve söz konusu prosedürlerin uygulanması konusunda hizmet almak üzere RiskAktif Eğitim Yazılım Danışmanlık Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır.

6.2. Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler

Yoktur.

6.3. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler

Yoktur.

7. ŞİRKETİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖRE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirket'leri, II-55.1 sayılı 'Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen esaslar uyarınca gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere kurulmuş ve 'Faaliyetleri Sınırlı Portföy Yönetim Şirketleri' kategorisinde faaliyet gösteren bir Sermaye Piyasası Kurumu'dur. 30.05.2026 itibarı ile 22 adet gayrimenkul ve/veya girişim sermayesi portföy yönetim şirketi bulunmakta olup söz konusu şirketlerde yönetilen toplam portföy büyüklüğü 131.691.282.377 TL ve toplam ödenmiş sermaye 975.378.332 TL'dir.¹

¹ Kaynak: <https://spk.gov.tr/kurumlar/portfoy-yonetim-sirketleri/portfoy-degerleri/kasim-2024-sonrasi-portfoy-degerleri>

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1. Faaliyet döneminin 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.

8.2. Üst düzey yöneticiler dışındaki personele tanınan mali haklar

Üst düzey yöneticiler dışındaki personele ücret ödenmekte olup, bunun dışında tanınmış bir mali hak bulunmamaktadır.

8.3. İlave bilgiler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.03.2026 tarih ve 18/589 no'lu kararı ile *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Fonevim Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu"* ve *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Alfa Gayrimenkul Yatırım Fonu"* ihraç belgeleri SPK tarafından onaylanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.03.2026 tarih ve 18/613 no'lu kararı ile *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu"* fonu ihraç belgesi SPK tarafından onaylanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.07.2026 tarih ve 41/1248 no'lu kararı ile

- *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu"*,
- *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu"*,
- *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Mars Gayrimenkul Yatırım Fonu"*,
- *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu"* ve
- *"PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu"* fonu ihraç belgeleri SPK tarafından onaylanmıştır.

Şirket yukarıda yer alan fonlarından *PRM Capital Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu*'nda Mayıs 2026 yılında ilk katılma payı ihracını gerçekleştirmiştir.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan *"Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"* hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve şirket yönetim kurulu kararı ile kabul edilmiştir.

Ekler:**Bilanço (TL):**

VARLIKLAR	30.06.2026	31.12.2025
Dönen varlıklar	38.660.076	32.091.539
Nakit ve Nakit Benzerleri	1	5
Finansal Yatırımlar	37.301.063	31.867.746
Diğer Alacaklar	199.247	223.788
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	199.247	223.788
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
Peşin ödenmiş giderler	1.159.765	-
Duran Varlıklar	598.282	2.414.206
Ertelenmiş Vergi Varlığı	598.282	2.414.206
TOPLAM VARLIKLAR	39.258.358	34.505.745
KAYNAKLAR	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.057.851	1.717.577
Ticari Borçlar	-	70.655
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	70.655
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	577.649	723.216
Diğer Borçlar	412.853	923.706
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	8.243
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	412.853	915.463
Kısa vadeli Karşılıklar	67.349	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	67.349	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	396.937	503.608
Uzun Vadeli Karşılıklar	396.937	503.608
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	396.937	503.608
ÖZKAYNAKLAR	37.803.570	32.284.560
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	37.803.570	32.284.560
Ödenmiş Sermaye	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	10.872.385	10.872.385
Sermaye Avansları	7.000.000	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	196.346	-
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	-3.587.825	-
Net Dönem Karı / (Zararı)	-1.677.336	-3.587.825
TOPLAM KAYNAKLAR	39.258.358	34.505.745

Gelir Gider Tablosu (TL):

	1.01.2026	1.04.2026	6.02.2025	1.04.2025
TL	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
Hasılat	-	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	-	-	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	-6.768.581	-2.928.836	-2.910.810	-2.752.366
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	599.368	2.211	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	-6.169.213	-2.926.625	-2.910.810	-2.752.366
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11.048.114	2.995.540	5.859.807	5.573.918
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	4.878.901	68.915	2.948.997	2.821.552
Finansal Gelirler	-	-	-	-
Finansal Giderler (-)	-13.398	390	-3.583	-3.583
Net Parasal Kayıp/Kazanç	-4.811.064	-2.190.650	-2.901.172	-2.034.429
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	54.439	-2.121.345	44.242	783.540
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-1.731.775	-41.145	-142.135	-142.719
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-251.060	-251.060
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-1.731.775	-41.145	108.925	108.341
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	-1.677.336	-2.162.490	-97.893	640.821
DÖNEM KARI / (ZARARI)	-1.677.336	-2.162.490	-97.893	640.821
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	280.495	250.591	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	280.495	250.591	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-84.149	-75.178	-	-
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-84.149	-75.178	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	196.346	175.413	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	-1.480.990	-1.987.077	-97.893	640.821