

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER.....	SAYFA NO
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	5-34
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	17
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
5. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	18
6. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	18
7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	18
8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	19
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	19
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	20
11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	21
12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	21
13. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
14. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR	22
15. ÖZKAYNAKLAR.....	23
16. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	24
17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	24
18. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	24
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	24
20. FİNANSMAN GELİRLERİ	25
21. FİNANSMAN GİDERLERİ (-).....	25
22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	25
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL).....	26
24. PAY BAŞINA KAZANÇ	28
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	28
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA	32
27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
28. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	34

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2026	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		72.253.225	33.230.276
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.037.369	51.732
Finansal Yatırımlar	5	56.544.292	31.908.816
Ticari Alacaklar		1.696.235	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	1.696.235	-
Diğer Alacaklar		1.147.958	137.246
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	1.000.000	-
-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	-
-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
Duran Varlıklar		6.231.111	7.427.356
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 VARLIKLAR		78.484.336	40.657.632
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.505.099	5.561.812
Kısa Vadeli Borçlanmalar		997.920	1.000.174
-Kiralama işlemlerinden 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 Karşılıklar	14	226.607	65.324
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	110.083	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.395.530	3.024.831
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.517.380	2.384.805
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	1.517.380	2.384.805
Uzun Vadeli Karşılıklar		478.866	151.479
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	478.866	151.479
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	399.284	488.547
ÖZKAYNAKLAR		72.583.707	32.070.989
Ödenmiş Sermaye	15	25.000.000	25.000.000
Sermaye Avansı	15	25.000.000	-
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	20.615.784	20.615.784
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	15	(13.544.795)	(1.570.178)
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		15.512.718	(11.974.617)
TOPLAM KAYNAKLAR		78.484.336	40.657.632

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 TARİHLİ KAR VE ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
Kâr ve Zarar Tablosu	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Sürdürülen Faaliyetler					
Hâsılat	16	10.435.891	4.215.030	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		10.435.891	4.215.030	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(50.190.996)	(9.104.673)	(16.570.645)	(4.736.088)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	818.776	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(1.143.111)	(1.143.111)	-	-
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)		(40.079.440)	(6.032.754)	(16.570.645)	(4.736.088)
Finansman Gelirleri	20	93.423.018	17.840.765	12.679.190	4.367.636
Finansman Giderleri (-)	21	(32.775.001)	(17.084.558)	(1.535.845)	(926.800)
Net Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları	22	(5.054.806)	(2.800.340)	(7.067.445)	(2.298.993)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		15.513.771	(8.076.887)	(12.494.745)	(3.594.245)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(1.053)	284.024	(163.586)	107.099
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	(1.053)	284.024	(163.586)	107.099
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı / Zararı		15.512.718	(7.792.863)	(12.658.331)	(3.487.146)
Dönem Kârı / Zararı		15.512.718	(7.792.863)	(12.658.331)	(3.487.146)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		15.512.718	(7.792.863)	(12.658.331)	(3.487.146)

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ****30 EYLÜL 2026 ve 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Birikmiş Karlar							
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	20.615.784	-	(60.657)	(1.509.522)	44.045.605
Sermaye Avansı		-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	(1.509.521)	1.509.521	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	-	(12.658.331)	(12.658.331)
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	-	(12.658.331)	(12.658.331)
30 Eylül 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	20.615.784	-	- 1.570.178	(12.658.332)	31.387.274
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	-	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2026 Bakiyesi	15	25.000.000	20.615.784		(1.570.178)	(11.974.617)	32.070.989
Sermaye Avansından Girişler		-	-	25.000.000	-	-	25.000.000
Transferler		-	-	-	(11.974.617)	11.974.617	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	-	15.512.718	15.512.718
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	-	15.512.718	15.512.718
30 Eylül 2026 Bakiyesi	15	25.000.000	20.615.784	25.000.000	(13.544.795)	15.512.718	72.583.707

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(21.110.460)	422.151
Dönem Kârı (Zararı)		15.512.718	(12.658.331)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		10.861.515	5.865.250
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	1.633.207	1.538.720
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		691.053	18.431
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	572.404	138.290
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		118.649	(119.859)
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Düzeltmeler		8.537.255	4.308.099
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı		(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)	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	3	(1.828.229)	-
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	-	(4.692)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(1.943.964)	-
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.118.297)	18.002
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	3	(1.077.816)	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	8	(40.481)	18.002
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
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(436.961)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(436.961)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		24.776.296	(456.821)
Sermaye avanslarından nakit girişleri		25.000.000	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(869.679)	(859.227)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/Çıkışları		645.975	402.406
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.228.875	(34.670)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp / Kazanç Etkisi		(243.237)	(9.218)
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	4	2.985.638	(43.889)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	51.731	75.765
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		3.037.369	31.877

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Genel Bilgi

Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi (Şirket) ticaret unvanı ile 12 Temmuz 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun mevzuatı çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetilmesi amacı ile kurulmuştur.

Şirket 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde konu ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak TTK'nın anonim şirketlerin kurulmasına ilişkin hükümlerine ve kayıtlı sermaye esaslarına göre bir portföy yönetimi anonim şirketi olarak Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:108/1-710 Şişli/İstanbul adresinde tescil edilmiştir.

Şirket 9 Ekim 2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile merkez adresini Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1U Sarıyer/İstanbul adresine taşımıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2025: 6 kişi).

1.2. Finansal Tabloların Onaylanması:

Şirket'in 1 Ocak- 30 Eylül 2026 ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları, 30 Ekim 2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Esasları ve Belirli Muhasebe Politikaları:

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve III.55.1 Portföy Yönetimi Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket'in işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL") olmakla beraber, Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TFRS'ye göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi:

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide olmayan finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki câri ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarını da 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, konsolide olmayan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,000000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,243173
30 Eylül 2025	4.137,88	1,297316

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış câri dönem konsolide olmayan finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki câri satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Bilanço tarihindeki câri satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in câri dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide olmayan gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.3. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler olduğunda, geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Mali 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, önemli sapmaların varlığı durumunda gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

2.5. Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Konsolide olmayan finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı; nakit benzeri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan (B tipi likit fonlar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat, vadesine 3 aydan az kalmış kamu borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklar gibi) fonları ve yatırımları ifade etmektedir. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in sadece vadesiz mevduatları bulunmaktadır.

Finansal Araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda Finansal Durum Tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar:

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar" olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kâr/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kâr/zararına yansıtılmaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Şirket'in esas faaliyetleri çerçevesindeki hizmet satışları karşılığında müşterilerden olan alacaklarını ifade etmektedir. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmektedir. Faiz tahakkuk etkisinin büyük olması durumunda, etkin faiz oranı ile iskonto edilmiş net gerçekleşebilir değerlerinden olası şüpheli alacak karşılıkları düşülmek suretiyle gösterilmektedir. Şüpheli alacaklara ilişkin karşılıklar, tahsil edilemeyen alacakların tutarını, bunlara karşılık alınan teminatları, Şirket Yönetimi'nin geçmiş yıllardaki tecrübeleri ve ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak ayrılmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirlerine kaydedilmektedir. Tahsil edilemeyecek alacaklar, tahsil edilemeyecekleri anlaşıldığı yılda zarar kaydedilmektedir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her Bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler Gelir Tablosunda muhasebeleştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**İlişkili Taraflar**

Finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ile grup şirketleri, ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 3).

Hâsılat

TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" standardı, hâsılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur. Şirket, ekonomik faydanın işletmeye geleceğinin muhtemel olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda gelir kaydetmektedir.

Ücret ve komisyon gelir giderleri: Ücret ve komisyonlar, fon yönetim ücreti komisyonları, portföy yönetim komisyonları hizmet gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Performans komisyon gelirleri: Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen portföy yönetimi müşterilerinden; sözleşme üzerinde belirlenmiş oranlar dahilinde, benchmark (karşılaştırma ölçütü) oranları üzerinden hesaplanarak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Performans ücreti gelirleri sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemi sonunda tahakkuk esası uyarınca muhasebeleştirilir.

Faiz gelir ve gideri: Faiz gelir ve giderleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri vadeli mevduat faiz gelirlerini, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini ve ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri; faiz giderleri ise repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri içermektedir. Temettü geliri: Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, finansal tablolarda, kayıtlı değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesinden sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlığın faydalı ömrü üzerinden, kıst esası uygulanarak, binalar için hızlandırılmış, diğerleri için doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanmaktadır.

Amortisman hesabında esas alınan faydalı ömürler ve uygulanan amortisman oranları aşağıdaki gibidir:

Maddi Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	3
Taşıtlar	5

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr ve zararlar, diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu Gelir Tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir (Not 10).

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilen haklardan (bilgisayar yazılımları) oluşmakta olup, mali tablolarda, kayıtlı değerlerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar 3 yıllık tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilmektedirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in Bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, Bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün varlık ve yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemektedir. Bu tür varlık ve yükümlülükler "koşullu varlıklar ve yükümlülükler" olarak dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 13).

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Kıdem Tazminatı Karşılığı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket, personelinin Türk İş Kanunu uyarınca en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak emekliye ayrılması, iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak muhtemel yükümlülüklerinin toplam karşılığının bugüne indirgenmiş tahmini değerini ifade eder (Not 12).

Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, Bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrilmelerinden doğan kur kazancı veya zararları, Gelir Tablosuna gelir ya da gider olarak yansıtılmıştır.

Borçlanma Maliyeti

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, takip eden tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan kredi tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, Gelir Tablosunda kredi süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Vergi Yükümlülüğü, câri yıl vergisi ile ertelenmiş vergilerin toplamından oluşur.

Câri Yıl Vergisi: Cârî yıl vergisi, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, Gelir Tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cârî vergi yükümlülüğü Bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi: Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca Bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kâr/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her Bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, câri vergi varlıklarıyla câri vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da şirketin câri vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cârî ve Ertelenmiş Vergisi: Doğrudan özkaynaklarda alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki câri vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, Gelir Tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Pay Başına Kazanç

Hisse başına kâr/zarar, Gelir Tablosunda yer alan net kâr / zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş kârlardan ve özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kâr/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kâr/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Şirket tarafından yıl içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur (Not 24).

Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kâra ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, Bilanço tarihi ile Bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, Bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 27).

Kiralamalar

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal Araçlar ve Finansal Risk Yönetimi

Finansal araçlardan kaynaklanan başlıca riskler kredi riski, likidite riski, piyasa riski ve faiz oranı ve döviz kuru riskidir.

Kredi Riski: Şirket'in ticari alacaklarının bir kısmını kredili müşterilerden alacaklar oluşturmaktadır. Kullandırılan fonlar için, karşı tarafın anlaşmanın yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanan bir risk mevcuttur. Bu risk derecelendirmeler veya belli bir kişiye kullandırılan kredinin sınırlandırılmasıyla yönetilmektedir.

Likidite riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Piyasa Riski: Bilanço içi ve Bilanço dışı hesaplarda tutulan pozisyonlarda, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan faiz, kur farkı ve hisse senedi fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme ihtimalidir.

Kur Riski: Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve Bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

Faiz Riski: Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket'in faiz oranı riskine duyarlılığı aktif ve pasif hesapların vadelerindeki uyumsuzluğu ile ilgilidir. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Nakit Akım Tablosu

Nakit Akım Tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in aracılık faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**a) İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar****İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Fonlarından Alacaklar	1.696.235	-
Toplam	1.696.235	-

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Volkan Bayram	600.000	-
Emrah Özbay	400.000	-
Toplam	1.000.000	-

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Emrah Özbay	402.664	36.895
Çağrı Selim Vural	112.522	72.767
Cuma Teke	29.917	-
Toplam	545.103	109.662

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Fonlarından Alacaklar	2.504.757	-
Toplam	2.504.757	-

b) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Ücretler ve Huzur Hakları	2.982.174	1.855.330	2.663.827	-
Toplam	2.982.174	1.855.330	2.663.827	-
Fon ve Özel Portföy Yönetim ve Performans Ücretleri	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Anatolia Portföy Yönetimi A.Ş Yatırım Fonları	7.266.035	3.952.655	-	-
Toplam	7.266.035	3.952.655	-	-

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	34.147	20.793
Bankalar		-
- Vadesiz Mevduatlar	3.003.222	30.939
Toplam	3.037.369	51.732

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım Fonları	40.769.454	1.392.284
Özel Sektör Tahvilleri	1.000.000	6.116.662
Hisse Senetleri	14.774.838	24.399.870
Toplam	56.544.292	31.908.816

Finansal Yatırımlar bilanço tarihindeki piyasa fiyatları ile değerlendirilmektedir. Değerleme sonucunda ortaya çıkan değer artışı (azalışı) kâr / zarar tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

<u>Kısa Vadeli Borçlanmalar</u>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kiralama İşlemlerinden Kısa Vadeli Borçlar	997.920	1.000.174
Toplam	997.920	1.000.174

<u>Uzun Vadeli Borçlanmalar</u>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kiralama İşlemlerinden Uzun Vadeli Borçlar	1.517.380	2.384.805
Toplam	1.517.380	2.384.805

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 3)	1.696.235	-
Toplam	1.696.235	-

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	607.511	3.120.112
Diğer Ticari Borçlar	186.304	108.943
Ara Toplam	793.815	3.229.055
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 3)	-	-
Toplam	793.815	3.229.055

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	110.000	-
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	37.958	137.246
Ara Toplam	147.958	137.246
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	1.000.000	-
Toplam	1.147.958	137.246

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Alınan Avanslar	132.000	-
Ödenecek Vergiler	665.584	1.150.356
Personele Borçlar	32.813	7.241
Diğer	1.174	-
Ara Toplam	831.571	1.157.597
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	545.103	109.662
Toplam	1.376.674	1.267.259

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	485.925	41.935
Diğer	-	655.382
Ara Toplam	485.925	697.317
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 3)	2.504.757	-
Toplam	2.990.682	697.317

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

10.MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maddi Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Eylül 2026</u>
Taşıtlar	4.066.218	-	-	4.066.218
Demirbaşlar	1.442.653	436.961	-	1.879.614
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	5.543.321	-	-	5.543.321
Toplam	11.052.192	436.961	-	11.489.153

<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Eylül 2026</u>
Taşıtlar	(1.498.092)	(513.634)	-	(2.011.726)
Demirbaşlar	(554.420)	(247.412)	-	(801.832)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(1.664.320)	(831.500)	-	(2.495.820)
Toplam	(3.716.832)	(1.592.546)	-	(5.309.378)

Net Tutar	7.335.360	6.179.775
------------------	------------------	------------------

<u>Maddi Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Taşıtlar	4.066.218	-	-	4.066.218
Demirbaşlar	1.142.136	300.517	-	1.442.653
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	5.543.321	-	-	5.543.321
Toplam	10.751.675	300.517	-	11.052.192

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Taşıtlar	(813.243)	(684.849)	-	(1.498.092)
Demirbaşlar	(342.256)	(212.164)	-	(554.420)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(555.657)	(1.108.663)	-	(1.664.320)
Toplam	(1.711.156)	(2.005.676)	-	(3.716.832)

Net Tutar	9.040.519	7.335.360
------------------	------------------	------------------

	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Taşıtlar	2.054.491	2.568.127
Demirbaşlar	1.077.782	888.233
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	3.047.502	3.879.000
Maddi duran varlıklar, net	6.179.775	7.335.360

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

11.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Eylül 2026</u>
Haklar	164.278	-	-	164.278
Toplam	164.278	-	-	164.278
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>30 Eylül 2026</u>
Haklar	(72.282)	(40.660)	-	(112.942)
Toplam	(72.282)	(40.660)	-	(112.942)
Net Tutar	91.996			51.336
<u>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Haklar	164.278	-	-	164.278
Toplam	164.278	-	-	164.278
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Haklar	(18.071)	(54.211)	-	(72.282)
Toplam	(18.071)	(54.211)	-	(72.282)
Net Tutar	146.207	-	-	91.996

	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Haklar	51.336	91.996
Maddi olmayan duran varlıklar, net	51.336	91.996

12.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

13.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Devreden KDV	254.520	316.413
Personel Avansları	82.513	67.393
Toplam	337.033	383.806

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

14.KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR**Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar**

Vergi gider karşılıkları

30 Eylül 2026

110.083

31 Aralık 2025

-

Toplam**110.083**

-

Kıdem karşılıklarında yıl içinde gerçekleşen işlemler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli**Karşılıklar**

İzin Karşılıkları

30 Eylül 2026

226.607

31 Aralık 2025

65.324

Toplam**226.607****65.324****30 Eylül 2026**

65.324

31 Aralık 2025

-

Dönem Başı

Dönem içinde eklenen (iptal edilen)

174.061

65.324

Parasal kayıp / kazanç

(12.778)

-

Dönem Sonu İtibarıyla Karşılık**226.607****65.324**

Kıdem karşılıklarında yıl içinde gerçekleşen işlemler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli**Karşılıklar**

Kıdem Tazminatı Karşılığı

30 Eylül 2026

478.866

31 Aralık 2025

151.479

Toplam**478.866****151.479****30 Eylül 2026**

151.479

31 Aralık 2025

24.147

Dönem Başı

Hizmet Maliyeti / İptali (-) (Net)

196.307

120.275

Faiz Maliyeti

12.094

4.826

Aktüeryal Kayıp / Kazanç

148.616

6.922

Parasal Kayıp / Kazanç

(29.630)

(4.691)

Dönem Sonu İtibarıyla Karşılık**478.866****151.479**

T.C. Kanunlarına göre Şirket, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve hesaplamalarda 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan 73.729,87 TL kıdem tavanı kullanılmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

İskonto Oranı

30 Eylül 2026

%21,70

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

Ortaklar	30 Eylül 2026	Oran %	31 Aralık 2025	Oran %
Emrah Özbay	15.000.000	60%	15.000.000	60%
Cuma Teke	5.000.000	20%	5.000.000	20%
Volkan Bayram	3.750.000	15%	3.750.000	15%
Çağrı Selim Vural	1.250.000	5%	1.250.000	5%
Ödenmiş Sermaye	25.000.000	100%	25.000.000	100%
Sermaye Avansı (*)	25.000.000		-	
Sermaye Düzeltme Farkları	20.615.784		20.615.784	
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Ödenmiş Sermaye	70.615.784		45.615.784	

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 25.000.000 TL olup her biri beheri 1 TL kıymetinde 25.000.000 adet hisseye bölünmüştür. Şirket'in başlangıç sermayesi 25.000.000 TL'dir. Şirket'in kuruluşu 12 Temmuz 2024 tarihli 11121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan olunmuştur. Hisselerin tamamı nama yazılıdır. İmtiyazlı hisse yoktur.

(*) Şirketin 23 Eylül 2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 25.000.000 TL sermaye artırımına karar verilmiş olup bu kapsamda sermaye avansı alınmıştır.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kârdan düşülür. TTK'nın 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Geçmiş Yıl Kârlar / Zararları hesabında gerçekleşen hareketler aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Açılış	(1.570.178)	(60.656)
Önceki Yıl Kârı / (Zararı)	(11.974.617)	(1.509.522)
Dönem Sonu Bakiyesi	(13.544.795)	(1.570.178)

Dönem kârı, geçmiş yıl kârları ve olağanüstü yedek akçeler, Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatının öngördüğü yedek akçeler ve zarar indirimi yapıldıktan sonra sermayeye eklenebileceği gibi ortaklara da dağıtılabilir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94-6/b-i bendine göre, tam mükellef kurumlar tarafından tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergilerden muaf olanlara dağıtılan kâr payları %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmamaktadır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

16. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hizmet Gelirleri	2.789.620	9.833	-	-
Komisyon Gelirleri	7.646.271	4.205.197	-	-
Hasılat	10.435.891	4.215.030	-	-
Brüt kar	10.435.891	4.215.030	-	-

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Hukuk müşavirlik ve denetim giderleri	25.463.704	2.255.385	414.708	83.681
Personel ücret ve giderleri	9.761.658	3.639.139	6.733.384	2.437.667
Vergi resim ve harçlar	3.886.889	733.636	75.810	33.076
Fon giderleri	1.614.989	14.946	-	-
Kira giderleri	910.940	228.043	844.029	369.912
Bilgisayar ve veri tabanı destek hizmetleri	591.427	167.001	651.988	205.097
Amortisman gideri	455.528	203.939	1.074.170	48.359
Taşıt giderleri	316.860	139.033	279.819	150.707
Portföy Yönetimi Hizmetleri	113.173	57.366	183.105	69.733
Diğer giderler	7.075.828	1.666.185	6.313.632	1.337.856
Toplam	50.190.996	9.104.673	16.570.645	4.736.088

18. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin amortisman ve personel giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde gösterilmektedir.

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Reeskont gelirleri	818.776	-	-	-
Toplam	818.776	-	-	-

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Diğer giderler (-)	1.143.111	1.143.111	-	-
Toplam	1.143.111	1.143.111	-	-

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Menkul Kıymet Satış Karları	91.367.632	16.902.063	-	-
Faiz Gelirleri	2.055.386	938.702	2.359.621	2.190.831
Fon Gelirleri	-	-	10.318.116	2.176.805
Temettü Gelirleri	-	-	1.453	-
Toplam	93.423.018	17.840.765	12.679.190	4.367.636

21. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Fon Giderleri	31.949.845	16.947.515	777.624	580.839
Faaliyet Kiralaması Faiz Gideri	359.380	106.644	725.230	343.090
Diğer Finansman Giderleri	465.776	30.399	32.991	2.871
Toplam	32.775.001	17.084.558	1.535.845	926.800

22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(1.836.194)	(7.451.068)
Maddi Duran Varlıklar	787.406	1.413.340
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	848	19.487
Ödenmiş Sermaye	-	(9.248.141)
Sermaye Düzeltmesi Farkları	(8.922.768)	-
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	6.298.320	364.246
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(3.218.612)	383.623
Hasılat	(619.856)	-
Genel Yönetim Giderleri	4.906.033	1.595.219
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(57)	-
Finansman Gelirleri	(9.999.441)	(1.201.071)
Finansman Giderleri	2.499.956	68.371
Dönem Vergi Gideri	(5.247)	(78.896)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(5.054.806)	(7.067.445)

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cârî dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, Gelir Tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17. gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

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 incelenebilmektedir.

15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan 7394 sayılı Kanun ile bankalar için kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, bu oran 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir. 15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 7456 sayılı Kanun ile bankalar için kurumlar vergisi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Bu oran 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

15 Temmuz 2023 tarihli resmî gazete yayımlanan, "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, finansal kuruluşlar için kurumlar vergisi oranı %25'ten %30'a çıkartılmış olup yeni oran 2023 yılı Temmuz ödeme döneminden itibaren geçerlidir.

Gayrimenkul ve İştirak Payı Satış Kazancı İstisnası:

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak paylarının, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %75'i, gayrimenkullerinin ve taşınmazlarının satışından doğan kazançların %50'si kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL) (devamı)

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	110.083	-
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	110.083	-

Kâr veya Zarar Tablosu Vergi Karşılığı

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(1.053)	284.024	(163.586)	107.099
Toplam	(1.053)	284.024	(163.586)	107.099

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Ertelenen Vergi Varlıkları /Yükümlülükleri, (Net)	Kümüle Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.282.258)	(1.095.322)	(384.677)	(328.597)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	478.866	151.479	143.660	45.444
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	(533.527)	(412.468)	(160.058)	(123.741)
Finansal Varlıklar	1.643	(5)	494	(1)
Değerleme Farkları				
Diğer Düzeltmeler	4.329	(272.171)	1.297	(81.652)
Toplam	(1.330.947)	(1.628.487)	(399.284)	(488.547)

Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülüğü hesabında gerçekleşen hareketler aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak açılışındaki ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(488.547)	(85.017)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	89.263	(403.530)
Kapanış Bakiyesi	(399.284)	(488.547)

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 25.000.000'dur. Buna göre, hisse grupları bazında hisse başına kâr / (zarar) aşağıdaki gibi olmaktadır:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	25.000.000	25.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	15.512.718	(11.974.617)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,6205	(0,4790)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Sermaye Risk Yönetimi**

Şirket, portföy yöneticiliği yetki belgesini aldıktan sonra SPK'nın Seri: III, No: 55.1 Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Seri: III, No: 55.1 sayılı Tebliğ") uygun olarak sermayesini tanımlayacaktır.

Şirket'in câri dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam Finansal Borçlar	2.515.300	3.384.979
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (Eksi)	(3.037.369)	(51.732)
Net Borç	(522.069)	3.333.247
Toplam Özkaynak	72.583.707	32.070.989
Toplam Sermaye	25.000.000	25.000.000
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	(1%)	10%

Finansal Risk Faktörleri

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski ve kredi riskidir.

Kredi Riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Araçlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.696.235	-	1.000.000	147.958	3.003.222	56.544.292
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.696.235	-	1.000.000	147.958	3.003.222	56.544.292
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri						
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilânço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Araçlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	-	-	137.246	30.939	31.908.816
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	137.246	30.939	31.908.816
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilânço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Şirket'in güvence olarak elinde bulundurmakta olduğu teminatın mülkiyetini üzerine almak veya kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurları kullanmak suretiyle edindiği varlıkların niteliği ve defter değeri:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.).

Anılan varlıkların hâlihazırda nakde dönüştürülebilir nitelikte olmamaları durumunda, işletmenin söz konusu varlıkların elden çıkarılması veya işletme faaliyetlerinde kullanılmasına ilişkin yaklaşımı:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.).

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likidite Riski**

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	Dipnot
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.685.789	4.685.789	2.419.969	748.440	1.517.380	
Kiralama Yükümlülükleri	2.515.300	2.515.300	249.480	748.440	1.517.380	6
Ticari Borçlar	793.815	793.815	793.815	-	-	7
Diğer Borçlar	1.376.674	1.376.674	1.376.674	-	-	8

31 Aralık 2025

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	Dipnot
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	7.881.293	7.881.293	4.746.357	750.131	2.384.805	
Kiralama Yükümlülükleri	3.384.979	3.384.979	250.043	750.131	2.384.805	6
Ticari Borçlar	3.229.055	3.229.055	3.229.055	-	-	7
Diğer Borçlar	1.267.259	1.267.259	1.267.259	-	-	8

Faiz Riski

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

Sabit Faizli Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

30 Eylül 2026

56.544.292

31 Aralık 2025

31.908.816

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur Riski**

30 Eylül 2026 Döviz Pozisyonu	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro
<u>Tablosu</u>	<u>(Fonksiyonel para birimi)</u>		
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	2.970.935	49.975	9.485
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	2.970.935	49.975	9.485
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.970.935	49.975	9.485
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	2.970.935	49.975	9.485

31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.

Şirket, başlıca ABD Doları ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer öz kaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur Riski (Devamı)**

<u>Vergi öncesi kar / (zarar)</u>	30 Eylül 2025	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	244.442	(244.442)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1 +2)	244.442	(244.442)
4 -Avro net varlık / yükümlülük	52.652	(52.652)
5 -Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -Avro net etki (4+5)	52.652	(52.652)
Toplam (3+6)	297.094	(297.094)

31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık Analizi:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Gerçeğe Uygun Değer**

Gerçeğe uygun değer, karşılıklı pazarlık ortamında bilgili bir alıcı ile bilgili bir satıcı arasında bir varlığın el değiştirmesi veya bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkan tutardır.

Finansal varlıklar, Bilançoya alınmalarından sonraki dönemlerde "Gerçeğe Uygun Değer" ile değerlendirilir.

Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenir. Ancak gerçeğe uygun değeri belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılması gerekmektedir. Buna göre, sunulan tahminler, Şirket'in güncel piyasa işleminde elde edebileceği gerçek tutarları göstermeyebilir.

Borsada işlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değeri "Borsa Rayici"dir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, kısa vadeli ticari alacaklar ve borçların defter değerlerinin gerçeğe uygun değere yakın olduğu kabul edilir.

Döviz cinsinden olan finansal varlıklar, dönem sonu kuru üzerinden değerlendirilir; bundan dolayı gerçeğe uygun değerleri kayıtlı değerlerine yaklaşırlar.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal pasifler:

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Finansal Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.037.369	3.037.369	51.732	51.732
Ticari Alacaklar	1.696.235	1.696.235	-	-
Finansal Yatırımlar	56.544.292	56.544.292	31.908.816	31.908.816
Finansal Yükümlülükler				
Finansal Borçlar	2.515.300	2.515.300	3.384.979	3.384.979
Ticari Borçlar	793.815	793.815	3.229.055	3.229.055

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- 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.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	30 Eylül 2026	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe Uygun Değeri Kâra / (Zarara)	56.544.292	56.544.292	-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklar				

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Gerçeğe Uygun Değeri Kâra / (Zarara)	31.908.816	31.908.816	-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklar				

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

28. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).