



ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 ARA DÖNEM
FAALİYET RAPORU

1. GENEL BİLGİLER

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

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

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

Raporun Ait Olduğu Dönem	: 1.1.2025-31.03.2025
Ticaret Unvanı	: ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
Ticaret Sicili Numarası	: 1028391
Mersis No	: 0069153594400001
Merkez Adresi	: Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak Maslak 1453 T4 Blok No: 1 U İç Kapı No B:224 Sarıyer İstanbul
Şube Adresi	: Yoktur.
İletişim Bilgileri Telefon	: 0850 840 18 49
Fax	: 0212 909 21 52
E-posta Adresi	: info@anatoliaportfoy.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.anatoliaportfoy.com.tr

A- Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

B- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

- a) Şirketin Yönetim Organı: Yönetim Kuruludur.

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

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

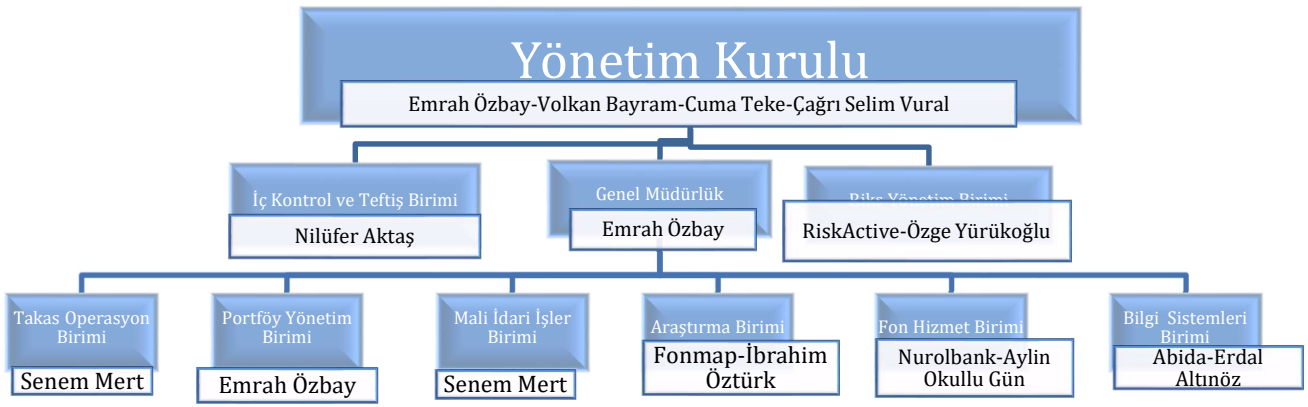


b) Üst düzey yöneticileri ve personel bilgileri:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki Tecrübe
Emrah Özbay	Genel Müdür	24 YIL

c) Personel Sayısı: Şirket'in personel sayısı 30.09.2025 itibarıyla 6 kişidir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde, Şirket'in ortalama personel sayısı 2'dir. (31 Aralık 2023: Yoktur) Personele ücret dışında ulaşım ve yemek yardımı sağlanmaktadır.

Organizasyon Yapısı;



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

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

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi ilk dokuz aylık dönem için mali menfaatlerin toplam tutarları brüt 2.825.831,28TL net 1.980.000 TL'dir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

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

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

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

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

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

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

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Yoktur

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

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

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

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

5-FİNANSAL DURUM

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

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

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

c) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri: Şirket'in gelecek dönemdeki projeleri dikkate alınarak, karın pay sahiplerine dağıtılmamasına ve olağanüstü yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.



ANATOLIA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar		22.710.199	31.608.130
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	24.572	58.402
Finansal Yatırımlar	5	21.830.331	31.092.412
Diğer Alacaklar		110.000	141.036
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	110.000	141.036
Peşin Ödenmiş Giderler		398.385	88.729
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	398.385	88.729
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		22.707	-
Diğer Dönen Varlıklar		324.204	227.552
Duran Varlıklar		5.895.251	7.081.330
Maddi Duran Varlıklar	10	2.609.206	3.123.008
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar		3.204.685	3.845.622
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	81.360	112.700
TOPLAM VARLIKLAR		28.605.450	38.689.460
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.904.898	1.817.851
Kısa Vadeli Borçlanmalar		764.934	910.619
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	764.934	910.619
Ticari Borçlar		109.839	113.456
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	109.839	113.456
Diğer Borçlar		1.000.739	701.386
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	785.055	152.018
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	215.684	549.368
Kısa Vadeli Karşılıklar		29.386	92.390
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		29.386	-
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	-	92.390
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.506.551	2.920.289
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.173.831	2.836.142
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	2.173.831	2.836.142
Uzun Vadeli Karşılıklar		93.560	18.614
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	93.560	18.614
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	239.160	65.533
ÖZKAYNAKLAR		24.194.001	33.951.320
Ödenmiş Sermaye	13	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	10.161.647	10.161.647
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	13	(1.210.327)	(46.755)
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		(9.757.319)	(1.163.572)
TOPLAM KAYNAKLAR		28.605.450	38.689.460



ANATOLIA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 TARİHLİ KAR VE ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve Zarar Tablosu	Not	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	12 Temmuz- 30 Eylül 2024
Sürdürülen Faaliyetler				
Hâsılat	14	-	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(12.773.016)	(3.650.680)	(1.019.766)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	-	-	4.929
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	-	-	-
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)		(12.773.016)	(3.650.680)	(1.014.837)
Finansman Gelirleri	19	9.773.398	3.366.670	2.142.088
Finansman Giderleri (-)	20	(1.183.863)	(714.398)	(188.858)
Net Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları	21	(5.447.743)	(1.772.113)	(681.678)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		(9.631.224)	(2.770.521)	256.715
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(126.095)	82.554	(325.121)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	22	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	22	(126.095)	82.554	(325.121)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı / Zararı		(9.757.319)	(2.687.967)	(68.406)
Dönem Kârı / Zararı		(9.757.319)	(2.687.967)	(68.406)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		(9.757.319)	(2.687.967)	(68.406)

ANATOLIA PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 Eylül 2025 VE 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Not	Ödenmiş Sermaye	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı / Zararı (-)	
12 Temmuz 2024 Bakiyesi	13	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	-	-
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	-	-
30 Eylül 2024 Bakiyesi	13	-	-	-	-	-
1 Ocak 2025 Bakiyesi	13	25.000.000	10.161.647	(46.755)	(1.163.572)	33.951.320
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	(1.163.572)	1.163.572	--
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(9.757.319)	(9.757.319)
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	(9.757.319)	(9.757.319)
30 Eylül 2025 Bakiyesi	13	25.000.000	10.161.647	(1.210.327)	(9.757.319)	24.194.001

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

7. DİĞER HUSUSLAR

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

b) İlave bilgiler : Yoktur

28/10/2025

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı
Emrah ÖZBAY

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Volkan BAYRAM

Yönetim Kurulu Üyesi
Cuma TEKE

Yönetim Kurulu Üyesi
Çağrı Selim VURAL