



**ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
(01.01.2025 – 30.09.2025)**

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi

İşbu faaliyet raporu 01.01.2025 – 30.09.2025 dönemini kapsamaktadır.

1.2. Şirkete İlişkin Bilgiler

Ticaret Unvanı : Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.
Ticaret Sicil No : 1051047
Mersis No : 0091135367800001
Kuruluş Tarihi : 13.11.2024
Merkez Adresi : Orta Mah. Ordu Sok. A Blok No: 23A İç Kapı No: 48
Kartal/İSTANBUL¹
Telefon : 0 (216) 510 77 00
İnternet Adresi : www.asremportfoy.com
E-posta Adresi : info@asremportfoy.com

1.3. Faaliyet Konusu

Asrem Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonları ile girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.09.2025 tarihli ve E-12233903-350.03-77977 sayılı yazısı ile Şirket'e faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi verilmesi talebi olumlu karşılanmış olup bu kapsamda Şirket'in 29.08.2025 tarihli ve GGSPYŞ/PY.19/1475 sayılı portföy yöneticiliği faaliyetine ilişkin Faaliyet Yetki Belgesi bulunmaktadır.

1.4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Değişiklikler

Şirket, 125.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 25.000.000.-TL çıkarılmış sermayeye sahip olup çıkarılmış sermaye her biri 1.-TL nominal değerde 25.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür. Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Unvanı / Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Ramazan Efe DİŞİAÇIK	10.000.000	40,00
Süleyman VURAL	7.500.000	30,00
Rıfat Emrah ERENCE	7.500.000	30,00
Toplam:	25.000.000	100,00

Dönem içerisinde sermaye ve ortaklık yapısına ilişkin değişiklik bulunmamaktadır.

¹ Şirketimizin 19.08.2025 tarihli yönetim kurulu toplantısı neticesinde, şirket merkez adresinin "Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Levent Plaza No. 173 İç Kapı No. 17 Şişli/İSTANBUL" adresinden "Orta Mah. Ordu Sok. A Blok No: 23A İç Kapı No: 48 Kartal/İSTANBUL" adresine taşınmasına karar verilmiş olup bahse konu karar 22.08.2025 tarihli ve 11399 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir.

1.5. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirket sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamakta olup genel kurul toplantılarında her pay bir oy hakkına sahiptir.

1.6. Şirketin Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürüne ilişkin bilgiler aşağıdaki yer almaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Ramazan Efe DİŞİAÇIK ²	Yönetim Kurulu Başkanı	08.04.2025	Devam etmektedir.
Süleyman VURAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08.04.2025	Devam etmektedir.
Şaban Orçun KALKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2025	Devam etmektedir.
Erdem ÖZKAN	Yönetim Kurulu Üyesi	08.04.2025	Devam etmektedir.
Orhan ÖZ	Genel Müdür	08.01.2025	Devam etmektedir.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 7 kişidir.

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

Yoktur.

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

30.09.2025 tarihi itibarıyla yönetim organı üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplamı 1.372.281.-TL'dir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞTIRMALARI

Yoktur.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Şirket'in İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler

Yoktur.

4.2. Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Şirketimiz tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 11'inci maddesi uyarınca iç kontrol sistemi

² Ramazan Efe DİŞİAÇIK iç kontrolden sorumlu yönetim kurulu üyesidir.

oluşturulmuştur. İç kontrol sistemine ilişkin ayrıntılar İç Denetim Prosedürü'nde düzenlenmiş olup Tebliğ'in 9'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca iç kontrol ve teftiş hizmetleri A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınmaktadır.

4.3. Şirket'in Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ile Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

4.4. Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

4.5. Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

4.6. Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Yoktur.

4.7. Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yoktur.

4.8. Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Geçmiş dönemlerde Şirket tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

4.9. Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler De Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

Yoktur.

4.10. Şirket'in Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Yoktur.

4.11. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun Ya Da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler

Yoktur.

4.12. Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; 4.11 Başlığında Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı Veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğrattığı Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

Yoktur.

4.13. Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Değişiklik Yapılmışsa Bunun Nedenleri ve Yapılan Değişikliklerin Neler Olduğu

Yoktur.

4.14. Dönem İçerisinde Şirket'te Meydana Gelen Diğer Önemli Gelişmeler

Yoktur.

5. FİNANSAL DURUM

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu verileri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		22.457.858	31.367.814
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	918.211	233.869
Finansal Yatırımlar	6	21.462.995	31.120.412
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24	3.299	-
Diğer Dönen Varlıklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	17	73.353	13.533
Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		22.457.858	31.367.814

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		799.217	97.350
Diğer Borçlar			
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	32.013	40.154
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	39.589	57.196
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	727.615	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR		21.658.641	31.270.464
Ödenmiş Sermaye	18	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	18	6.679.855	6.679.855
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	18	(409.391)	-
Net Dönem Karı/Zararı (-)	18	(9.611.823)	(409.391)
TOPLAM KAYNAKLAR		22.457.858	31.367.814

Şirket'in 01.01.2025-30.09.2025 dönemi kar veya zarar tablosu verileri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

ASREM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 TARİHLİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü olarak ifade edilmiştir).

KAR veya ZARAR KISMI	Not	01 Ocak - 30 Eylül 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	19	-
Satışların Maliyeti (-)	19	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar		--
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(5.998.514)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	95.761
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(1.329)
FAALİYET KÂRI / ZARARI (-)		(5.904.082)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	2.636.694
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(3.267.388)
Finansman Giderleri (-)	23	(4.581)
Parasal Kazanç Kayıp	27	(6.339.854)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(9.611.823)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)	24	-
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(9.611.823)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	(0,38)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(9.611.823)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(9.611.823)

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimiz tarafından III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 12'nci maddesi uyarınca oluşturulan risk yönetim sistemi, bu maddedeki hükümlerin yanı sıra gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırımlarına ilişkin finansman riski ve likidite riski ile diğer muhtemel risklerin yönetimini de içermektedir. Risk yönetim sistemine ilişkin ayrıntılar Risk Yönetimi Prosedürü'nde düzenlenmiş olup Tebliğ'in 9'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca risk yönetimi hizmeti Pardus Portföy Yönetimi A.Ş.'den alınmaktadır.

Risk Yönetimi Prosedürü'nde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırımlarına ilişkin temel riskler ile diğer riskler tanımlanmış ve bu risklerin ölçümüne ilişkin kriter ve limitler belirlenmiştir.

Portföye ilişkin riskler ve ölçüm yöntemleri, portföye ilişkin önemli gelişmelere paralel gözden geçirilerek güncellenmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

Şirket'te meydana gelen dönem sonrası önemli gelişme bulunmamaktadır.