

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A. Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Giriş

Anatolia Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve konsolide olmayan diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:
Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.	-Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, -Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi, -Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi, -Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide olmayan finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide olmayan finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide olmayan finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetiminden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 12 Temmuz-31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail ARDA'dır.

İstanbul, 24 Mart 2026

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide

İsmail ARDA
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
FINANSAL DURUM TABLOSU	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FINANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	5-32
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	5
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	18
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
5. FİNANSAL YATIRIMLAR	18
6. FİNANSAL BORÇLANMALAR	19
7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	19
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	23
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	24
21. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	25
22. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	25
23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)	25
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)	31
27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	32
28. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	32

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar		26.730.199	32.984.734
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	41.612	60.945
Finansal Yatırımlar	5	25.667.227	32.446.556
Diğer Alacaklar		110.400	147.178
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	110.400	147.178
Peşin Ödenmiş Giderler		560.916	92.593
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	560.916	92.593
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.313	-
Diğer Dönen Varlıklar		308.731	237.462
Duran Varlıklar		5.974.513	7.389.738
Maddi Duran Varlıklar	10	2.779.206	3.259.022
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar		3.121.306	4.013.108
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	74.001	117.608
TOPLAM VARLIKLAR		32.704.712	40.374.472
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.473.882	1.897.022
Kısa Vadeli Borçlanmalar		804.533	950.278
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	804.533	950.278
Ticari Borçlar		2.597.429	118.397
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.597.429	118.397
Diğer Borçlar		1.019.374	731.933
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	88.211	158.639
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	931.163	573.294
Kısa Vadeli Karşılıklar		52.546	96.414
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		52.546	-
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	-	96.414
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.433.153	3.047.475
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.918.320	2.959.663
-Kiralama işlemlerinden borçlar	6	1.918.320	2.959.663
Uzun Vadeli Karşılıklar		121.849	19.424
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	121.849	19.424
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	392.984	68.388
ÖZKAYNAKLAR		25.797.677	35.429.975
Ödenmiş Sermaye	15	25.000.000	25.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	11.693.015	11.693.015
Geçmiş Yıllar Kârı / Zararı (-)	15	(1.263.040)	(48.791)
Net Dönem Kârı / Zararı (-)		(9.632.298)	(1.214.249)
TOPLAM KAYNAKLAR		32.704.712	40.374.472

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLİ KAR VE ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve Zarar Tablosu	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Sürdürülen Faaliyetler			
Hâsılat	16	-	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kâr		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(23.247.635)	(4.687.619)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	278.135	4.881.823
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	-	(159.559)
Esas Faaliyet Kârı / Zararı (-)		(22.969.500)	34.645
Finansman Gelirleri	20	27.422.304	2.727.790
Finansman Giderleri (-)	21	(7.148.983)	(304.120)
Net Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları	22	(6.611.523)	(3.141.810)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		(9.307.702)	(683.495)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)		(324.596)	(530.754)
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	23	-	(451.374)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	23	(324.596)	(79.380)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı / Zararı		(9.632.298)	(1.214.249)
Dönem Kârı / Zararı		(9.632.298)	(1.214.249)
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider		-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		(9.632.298)	(1.214.249)

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar	
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 Bakiyesi	15	25.000.000	11.693.015	(48.791)	-	36.644.224
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(1.214.249)	(1.214.249)
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	(1.214.249)	(1.214.249)
31 Aralık 2024 Bakiyesi	15	25.000.000	11.693.015	(48.791)	(1.214.249)	35.429.975

		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar	
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı /Zararı (-)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	11.693.015	(48.791)	(1.214.249)	35.429.975
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-
Transferler		-	-	(1.214.249)	1.214.249	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(9.632.298)	(9.632.298)
-Dönem Kârı / (Zararı)		-	-	-	(9.632.298)	(9.632.298)
31 Aralık 2025 Bakiyesi	15	25.000.000	11.693.015	(1.263.040)	(9.632.298)	25.797.677

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		528.014	(32.775.886)
Dönem Kârı (Zararı)		(9.632.298)	(1.214.249)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		8.577.426	4.846.944
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	10-11	1.656.960	1.317.880
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		79.714	116.565
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14	176.128	20.151
-Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(96.414)	96.414
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Parasal Kayıp / Kazanç ile İlgili Düzeltmeler		6.840.752	3.412.499
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Kârı		1.303.894	(36.489.295)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	(969.737)	(36.908.254)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(541.090)	(105.326)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.665.563	197.230
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	3	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	2.665.563	197.230
Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.254	(167.416)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	8	2.254	(167.416)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		287.441	731.933
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	3	(70.428)	158.639
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	357.869	573.294
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(140.537)	(237.462)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(140.537)	(237.462)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		249.022	(32.856.600)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		278.992	80.714
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(241.735)	(4.321.707)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(241.735)	(4.321.707)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(291.742)	(55.887)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		895.346	481.200
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.187.088)	(537.087)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(5.463)	(37.153.480)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp / Kazanç Etkisi		(13.870)	521.409
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	4	(19.333)	(36.632.071)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	60.945	36.693.016
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		41.612	60.945

Ekli dipnotlar ilgili finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 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 09.10.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile merkez adresini Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak No:1U Sarıyer/İstanbul adresine taşımıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2024: 2 kişi).

1.2. Finansal Tabloların Onaylanması:

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 24 Mart 2026 tarihinde Genel Kurul tarafından onaylanmıştır. Yönetim Kurulu'nun yayımlandıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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 ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

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 31 Aralık 2025 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 2024 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide olmayan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranları
31 Aralık 2025	3513,87	1,00000	220%
31 Aralık 2024	2684,55	1,30892	291%

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.

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. Cârî 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")

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 (Değişiklikler) – Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 (Değişiklikler) – Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
- TMS 1 (Değişiklikler) – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TSRS 1 – Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
- TSRS 2 – İklimle İlgili Açıklamalar

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri
- TFRS 17 (Değişiklikler) – Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TMS 21 (Değişiklikler) – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in sadece vadesiz mevduatları bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Hâsıl 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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 esaslı 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.

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

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 oluştuğunda 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 yapılabilirdiği 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).

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Câri Yıl Vergisi: Câri 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 câri 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.

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 Câri 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).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 muhasebeleştirmektedir (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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 zımî 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 kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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.

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Emrah Özbay	29.678	155.830
Çağrı Selim Vural	58.533	2.809
Toplam	88.211	158.639

b) Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar		
Ücretler ve Huzur Hakları	5.999.194	2.216.789
Toplam	5.999.194	2.216.789

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	16.726	-
Bankalar		
- Vadesiz Mevduatlar	24.886	60.945
Toplam	41.612	60.945

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonları	1.119.943	32.109.053
Özel Sektör Tahvilleri	4.920.200	-
Hisse senetleri	19.627.084	337.503
Toplam	25.667.227	32.446.556

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR**Kısa Vadeli Borçlanmalar**

Kiralama İşlemlerinden Kısa Vadeli Borçlar

Toplam**31 Aralık 2025**

804.533

804.533**31 Aralık 2024**

950.278

950.278**Uzun Vadeli Borçlanmalar**

Kiralama İşlemlerinden Uzun Vadeli Borçlar

Toplam**31 Aralık 2025**

1.918.320

1.918.320**31 Aralık 2024**

2.959.663

2.959.663**7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

Diğer Ticari Borçlar

Satıcılar

Ara Toplam

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 3)

Toplam**31 Aralık 2025**

87.633

2.509.796

2.597.429

-

2.597.429**31 Aralık 2024**

116.558

1.839

118.397

-

118.397**8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR****Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Ara Toplam

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

Toplam**31 Aralık 2025**

110.400

110.400

-

110.400**31 Aralık 2024**

147.178

147.178

-

147.178**Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

Ödenecek Vergiler

Personele Borçlar

Ara Toplam

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

Toplam**31 Aralık 2025**

925.338

5.825

931.163

88.211

1.019.374**31 Aralık 2024**

572.048

1.246

573.294

158.639

731.933**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER****Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

Gelecek Aylara Ait Giderler

Diğer

Ara Toplam

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 3)

Toplam**31 Aralık 2025**

33.732

527.184

560.916

-

560.916**31 Aralık 2024**

92.593

-

92.593

-

92.593

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

10.MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maddi Duran Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Taşıtlar	3.270.837	-	-	3.270.837
Demirbaşlar	918.726	241.735	-	1.160.461
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	4.459.009	-	-	4.459.009
Toplam	8.648.572	241.735	-	8.890.307

<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Taşıtlar	(654.167)	(550.888)	-	(1.205.055)
Demirbaşlar	(275.308)	(170.663)	-	(445.971)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(446.967)	(891.802)	-	(1.338.769)
Toplam	(1.376.442)	(1.613.353)	-	(2.989.795)

Net Tutar	7.272.130			5.900.512
------------------	------------------	--	--	------------------

<u>Maddi Duran Varlıklar</u>	<u>12 Temmuz 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Taşıtlar	-	3.270.837	-	3.270.837
Demirbaşlar	-	918.726	-	918.726
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	4.459.009	-	-	4.459.009
Toplam	4.459.009	4.189.563	-	8.648.572

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>12 Temmuz 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Taşıtlar	-	(654.167)	-	(654.167)
Demirbaşlar	-	(275.308)	-	(275.308)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(73.098)	(373.869)	-	(446.967)
Toplam	(73.098)	(1.303.344)	-	(1.376.442)

Net Tutar	4.385.910			7.272.130
------------------	------------------	--	--	------------------

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Taşıtlar	2.065.782	2.616.670
Demirbaşlar	714.490	643.418
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	3.120.240	4.012.042
Maddi duran varlıklar, net	5.900.512	7.272.130

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 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 2024</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Haklar	132.144	-	-	132.144
Toplam	132.144	-	-	132.144
 <u>Birikmiş Amortismanlar</u>	 <u>31 Aralık 2024</u>	 <u>Giriş</u>	 <u>Çıkış</u>	 <u>31 Aralık 2025</u>
Haklar	(14.536)	(43.607)	-	(58.143)
Toplam	(14.536)	(43.607)	-	(58.143)
 Net Tutar	 117.608			 74.001
 <u>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>	 <u>12 Temmuz 2024</u>	 <u>Giriş</u>	 <u>Çıkış</u>	 <u>31 Aralık 2024</u>
Haklar	-	132.144	-	132.144
Toplam	-	132.144	-	132.144
 <u>Birikmiş Amortismanlar</u>	 <u>12 Temmuz 2024</u>	 <u>Giriş</u>	 <u>Çıkış</u>	 <u>31 Aralık 2024</u>
Haklar	-	(14.536)	-	(14.536)
Toplam	-	(14.536)	-	(14.536)
 Net Tutar	 -			 117.608
		<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	
Taahhütler		74.001	117.608	
Maddi olmayan duran varlıklar, net		74.001	117.608	

12.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

13.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Devreden KDV	254.520	237.462
Personel Avansları	54.211	-
Toplam	308.731	237.462

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

14.KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIKLAR VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi gider karşılıkları	-	96.414
Toplam	-	96.414

Kıdem karşılıklarında yıl içinde gerçekleşen işlemler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılıkları	52.546	-
Toplam	52.546	-

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	-	-
Dönem içinde eklenen (iptal edilen)	52.546	-
Dönem Sonu İtibarıyla Karşılık	52.546	-

Kıdem karşılıklarında yıl içinde gerçekleşen işlemler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	121.849	19.424
Toplam	121.849	19.424

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	19.424	-
Hizmet Maliyeti / İptali (-) (Net)	96.749	19.424
Faiz Maliyeti	3.882	274
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	5.568	(274)
Parasal Kayıp / Kazanç	(3.774)	-
Dönem Sonu İtibarıyla Karşılık	121.849	19.424

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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 53.919,68 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:

	31 Aralık 2025
İskonto Oranı	%21,70

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. ÖZKAYNAKLAR**Ödenmiş Sermaye**

Ortaklar	31 Aralık 2025	Oran %	31 Aralık 2024	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 Düzeltme Farkları	11.693.015		11.693.015	
Enflasyona Göre Düzeltilmiş Ödenmiş Sermaye	35.161.647		35.161.647	

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 125.000.000 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.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 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:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış	(48.791)	-
Önceki Yıl Kârı / (Zararı)	(1.214.249)	(48.791)
Dönem Sonu Bakiyesi	(1.263.040)	(48.791)

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.

16. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Personel ücret ve giderleri	9.425.563	2.783.133
Hukuk müşavirlik ve denetim giderleri	3.093.374	43.838
Vergi resim ve harçlar	1.068.178	543.041
Kira giderleri	910.311	-
Amortisman gideri	625.950	645.893
Bilgisayar ve veri tabanı destek hizmetleri	618.692	159.535
Fon Giderleri	328.710	-
Taşıt giderleri	289.496	64.531
Portföy Yönetimi Hizmetleri	180.944	-
Bina Giderleri	-	26.313
Diğer giderler	6.706.417	421.335
Toplam	23.247.635	4.687.619

18. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 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- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Menkul Kıymet Satış Karları	-	4.877.210
Diğer Gelirler	278.135	4.613
Toplam	278.135	4.881.823

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Menkul Kıymet Satış Zararları	-	2.236
Diğer Giderler (-)	-	157.323
Toplam	-	159.559

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Fon Gelirleri	24.937.866	-
Faiz Gelirleri	2.482.281	2.727.790
Temettü Gelirleri	2.157	-
Toplam	27.422.304	2.727.790

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

21. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

Finansman Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Fon Giderleri	6.411.150	-
Faaliyet Kiralaması Faiz Gideri	690.325	-
Diğer Finansman Giderleri	47.508	304.120
Toplam	7.148.983	304.120

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

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(7.092.975)
Maddi Duran Varlıklar	1.218.083
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.500
Ödenmiş Sermaye	(8.660.039)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	333.481
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	481.452
Genel Yönetim Giderleri	2.857.349
Finansman Gelirleri	(3.219.422)
Finansman Giderleri	859.665
Dönem Vergi Gideri	(16.140)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(6.611.523)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL)**Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi**

Vergi gideri, câri 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.

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'tir. 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 Telafisi 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'den %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.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	-	451.374
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	-	(354.960)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	-	96.414

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ DAHİL) (Devamı)**Kâr veya Zarar Tablosu Vergi Karşılığı**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(324.596)	(79.380)
Toplam	(324.596)	(79.380)

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)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(881.070)	(252.841)	(264.321)	(75.852)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	121.849	19.424	36.555	5.827
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	(331.786)	(103.167)	(99.537)	(30.951)
Diğer Düzeltmeler	(218.937)	108.627	(65.681)	32.588
Toplam	(1.309.944)	(227.957)	(392.984)	(68.388)

Ertelenmiş Vergi Varlıkları / Yükümlülüğü hesabında gerçekleşen hareketler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	12 Temmuz- 31 Aralık 2024
1 Ocak açılışındaki ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(68.388)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(324.596)	(79.380)
Enflasyon etkisi	-	10.992
Kapanış Bakiyesi	(392.984)	(68.388)

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi 25.000.000'dur. Buna göre, hisse grupları bazında hisse başına kâr / (zarar) aşağıdaki gibi olmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	25.000.000	25.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(9.632.298)	(1.214.249)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,3853)	(0,0486)

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.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	2.722.853	3.909.941
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri (Eksi)	(41.612)	(60.945)
Net Borç	2.681.241	3.848.996
Toplam Özkaynak	25.797.677	35.429.975
Toplam Sermaye	25.000.000	25.000.000
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	10%	11%

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:

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 (*)	-	-	-	110.400	24.886	25.667.227
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	110.400	24.886	25.667.227
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**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2024	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		<u>Bankalardaki</u>	<u>Finansal</u>
	<u>İlişkili</u>	<u>Diğer</u>	<u>İlişkili</u>	<u>Diğer</u>		
	<u>Taraf</u>	<u>Taraf</u>	<u>Taraf</u>	<u>Taraf</u>	<u>Mevduat</u>	<u>Araçlar</u>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*)	-	-	-	147.178	60.945	32.446.556
-Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	147.178	60.945	32.446.556
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde 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 2024: Bulunmamaktadır.).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.).

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

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	6.339.656	6.339.656	3.817.936	603.400	1.918.320	
Kiralama Yükümlülükleri	2.722.853	2.722.853	201.133	603.400	1.918.320	6
Ticari Borçlar	2.597.429	2.597.429	2.597.429	-	-	7
Diğer Borçlar	1.019.374	1.019.374	1.019.374	-	-	8

31 Aralık 2024

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	4.760.271	4.760.271	1.087.900	712.708	2.959.663	
Kiralama Yükümlülükleri	3.909.941	3.909.941	237.570	712.708	2.959.663	6
Ticari Borçlar	118.397	118.397	118.397	-	-	7
Diğer Borçlar	731.933	731.933	731.933	-	-	8

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Faiz Riski

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibidir:

Sabit Faizli Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

31 Aralık 2025

25.667.227

31 Aralık 2024

32.446.556

Kur Riski

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 tarihinde kur riski bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2025 Diğer Risklere İlişkin Duyarlılık Analizi:

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 tarihinde 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 Rayıcı" 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.

Finansal pasifler:

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

ANATOLIA GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 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)

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

	<u>31 Aralık 2025</u>		<u>31 Aralık 2024</u>	
	Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Defter Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Finansal Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	41.612	41.612	60.945	60.945
Finansal Yatırımlar	25.667.227	25.667.227	32.446.556	32.446.556
Finansal Yükümlülükler				
Finansal Borçlar	2.722.853	2.722.853	3.909.941	3.909.941
Ticari Borçlar	2.597.429	2.597.429	118.397	118.397

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

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Gerçeğe Uygun Değeri Kâra / (Zarara)	25.667.227	25.667.227	-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklar				

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Gerçeğe Uygun Değeri Kâra / (Zarara)	32.446.556	32.446.556	-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklar				

27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).