



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

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU
(01.01.2026 – 31.03.2026)**

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi

İşbu faaliyet raporu 01.01.2026 – 31.03.2026 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/İSTANBUL
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 değerinde 64.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür. Şirket’in 31.03.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Unvanı / Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Ramazan Efe DİŞİAÇIK	25.600.000	40,00
Süleyman VURAL	19.200.000	30,00
Rıfat Emrah ERENCE	19.200.000	30,00
Toplam:	64.000.000	100,00

Şirketimizin 125.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 25.000.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin 64.000.000.-TL'ye çıkarılmasına izin verilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yapılan başvuru SPK'nın 06.03.2025 tarihli ve E-12233903-350.05.01-87441 sayılı yazısı ile olumlu karşılanmıştır.

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

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Adı-Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Bitiş Tarihi
Ramazan Efe DİŞİAÇIK ¹	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.
Mehmet Hakan AKSOY	Genel Müdür	13.01.2026	Devam etmektedir.

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 10 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

31.03.2026 tarihi itibarıyla yönetim organı üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplamı 3.088.911.-TL'dir.

3. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞTIRMALARI

Yoktur.

¹ Ramazan Efe DİŞİAÇIK iç kontrolden sorumlu yönetim kurulu üyesidir.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Dönem içerisinde Şirket sahip olduğu sermayeyi banka hesaplarında ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmiştir.

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 oluşturulmuş olup bu amaçla personel istihdam edilmiştir.

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 Uğratıp 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

5.1. Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirket henüz esas faaliyet konusu üzerinde faaliyet göstermeye başlamamış olup dönem içerisinde sahip olduğu sermayeyi banka hesaplarında ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmiştir.

5.2. Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı ile Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler

Şirket henüz esas faaliyet konusu üzerinde faaliyet göstermeye başlamadığından satış geliri bulunmamaktadır. Ayrıca sermayeyi temsil eden paylar dışında çıkarılmış bir sermaye piyasası aracı da bulunmamaktadır.

5.3. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

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

5.4. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Yoktur.

5.5. Kar Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımını Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri

Yoktur.

5.6. Bilanço ve Kar/Zarar Tablosu

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	5	39.075.205	15.720.348
Finansal yatırımlar	6	32.320.445	13.522.726
Peşin ödenen vergiler	17	243.272	24.723
Diğer dönen varlıklar	11	685.669	319.534
Toplam dönen varlıklar		72.324.591	29.587.331
Duran varlıklar			
Maddi duran varlıklar	8	184.880	--
Maddi olmayan duran varlıklar	9	52.069	57.275
Ertelenen vergi varlıkları	17	492.677	42.110
Toplam duran varlıklar		729.626	99.385
Toplam varlıklar		73.054.217	29.686.716

	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmiş
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	10	1.778.357	960.893
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	32.013	35.227
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	915.295	651.542
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	1.893.639	--
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	10	202.712	75.314
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	636.194	57.612
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		5.458.210	1.780.588
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	10	193.767	57.412
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	43.963	179.940
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		237.730	237.352
Özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	12	64.000.000	25.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	12	11.378.752	11.378.752
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	12	(49.323)	(13.516)
Geçmiş yıllar zararları	12	(8.696.460)	(470.113)
Net dönem karı / (zararı)		725.308	(8.226.347)
Toplam özkaynaklar		67.358.277	27.668.776
Toplam kaynaklar		73.054.217	29.686.716

Şirket'in 01.01.2026-31.03.2026 dönemi kar/zarar tablosu verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 26	1 Ocak – 31 Mart 25
	Notlar		
Genel yönetim giderleri (-)	13	(10.331.061)	(1.788.054)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	657.567	34.134
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(3.339)	--
Esas faaliyet zararı		(9.676.833)	(1.753.920)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	15.595.921	7.965.474
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	15	(2.441.321)	--
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		3.477.767	6.211.554
Finansman gelirleri	16	1.290.244	--
Finansman giderleri (-)	16	(48.786)	(1.456)
Parasal kayıp/kazanç	18	(2.671.476)	(3.245.794)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.047.749	2.964.304
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	17	(1.893.639)	--
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	17	571.198	(2.343.813)
Net dönem karı		725.308	620.491
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	19	0,017	0,025
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları		51.153	3.552
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları ertelenmiş vergi etkisi		(15.346)	(1.065)
Diğer kapsamlı gider		35.807	2.487
Toplam kapsamlı (gider) / gelir		761.115	622.978

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

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.

6.2. Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

6.3. Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler

Yoktur.

7. DİĞER HUSUSLAR

Şirket'te meydana gelen dönem sonrası önemli gelişmeler aşağıdaki gibidir:

- Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurucusu ve yöneticisi olduğu (4) adet gayrimenkul yatırım fonu ve (1) adet girişim sermayesi yatırım fonu olmak üzere toplamda (5) adet fonun devralınması amacıyla SPK'ya yapılan başvurunun olumlu karşılandığı 16.04.2026 tarihli ve 2026/25 sayılı SPK Bülteni'nde kamuya duyurulmuştur.