

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-45
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-16
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17-18
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	20
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	21-23
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	26
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	30-33
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	34
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 20 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI).....	35
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37-39
NOT 24 YABANCI PARA POZİSYONU.....	40-42
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	43
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	43-45

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		3.430.207.567	1.706.799.202
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.852.020.297	728.451.624
Finansal yatırımlar	5	5.276.753	2.280.863
Ticari alacaklar		235.406.564	259.834.553
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	93.187	184.378
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	235.313.377	259.650.175
Diğer alacaklar		16.828.916	25.642.691
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	16.828.916	25.642.691
Proje halindeki stoklar	12	1.267.085.966	640.148.717
Stoklar	12	1.372.403	2.181.429
Peşin ödenmiş giderler	9	39.954.377	25.702.779
Türev araçlar	10	-	8.407.397
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	8.407.397
Diğer dönen varlıklar		12.262.291	14.149.149
Duran varlıklar		45.407.343.187	45.081.244.919
Diğer alacaklar		303.142.368	98.043.398
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	23	297.879.314	94.926.908
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	5.263.054	3.116.490
Finansal yatırımlar	5	155.883.469	63.210.493
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	44.383.934.273	44.379.193.474
Maddi duran varlıklar		312.389.233	315.717.036
Maddi olmayan duran varlıklar		45.532.501	50.823.582
- Şerefiye		9.128.671	9.128.671
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		36.403.830	41.694.911
Peşin ödenmiş giderler	9	148.653.230	157.807.840
Diğer duran varlıklar	14	57.808.113	16.449.096
Toplam varlıklar		48.837.550.754	46.788.044.121

1 Ocak - 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 6 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.810.898.184	2.481.074.057
Kısa vadeli borçlanmalar	6	416.691.414	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	781.780.752	2.109.623.685
Ticari borçlar		117.059.505	132.482.386
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	61.831.211	50.898.869
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	55.228.294	81.583.517
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		45.669.134	59.657.347
Diğer borçlar		95.069.203	83.226.038
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	95.069.203	83.226.038
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	53.587.286	68.808.629
Kısa vadeli karşılıklar	15	31.163.582	22.992.792
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		8.668.933	7.408.132
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		22.494.649	15.584.660
Dönem karı vergi yükümlülüğü		269.877.308	4.283.180
Uzun vadeli yükümlülükler		6.099.767.277	4.243.858.826
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.437.216.117	154.668.554
Ticari borçlar		12.533.299	13.314.173
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	12.533.299	13.314.173
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	26.633	167.933
Uzun vadeli karşılıklar		15.580.971	14.075.672
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		15.580.971	14.075.672
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	4.634.410.257	4.061.632.494
Özkaynaklar		40.926.885.293	40.063.111.238
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		40.926.885.293	40.063.111.238
Ödenmiş sermaye		2.415.000.000	2.415.000.000
Sermaye düzeltme farkları		9.539.794.691	9.539.794.691
Birleşme denkleştirme hesabı		9.776.656.564	9.776.656.564
Geri alınmış paylar		(39.579.420)	-
Paylara ilişkin primler		501.406.338	501.406.338
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(20.188.996)	(20.352.975)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(20.188.996)	(20.352.975)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		67.426.648	131.592.085
- Yabancı para çevrim farkları		66.568.485	110.355.521
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		858.163	21.236.564
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.919.497.252	1.735.437.969
Diğer yedekler		614.453.134	614.453.134
Geçmiş yıllar karları		14.853.125.387	10.338.665.179
Net dönem karı		1.299.293.695	5.030.458.253
Toplam kaynaklar		48.837.550.754	46.788.044.121

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	16	3.109.824.484	1.015.980.049	3.008.695.340
Satışların maliyeti (-)	16	(779.399.236)	(245.951.412)	(726.838.974)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		2.330.425.248	770.028.637	2.281.856.366
Genel yönetim giderleri (-)	17	(254.148.115)	(78.977.697)	(202.133.723)
Pazarlama giderleri (-)	17	(33.599.486)	(11.314.079)	(30.577.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	76.090.343	23.269.585	62.043.665
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(39.818.616)	(533.705)	(44.831.288)
Esas faaliyet karı		2.078.949.374	702.472.741	2.066.357.178
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	169.035
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	-	-	(26.920.338)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		2.078.949.374	702.472.741	2.039.605.875
Finansman gelirleri	19	517.407.897	195.460.547	402.826.970
Finansman giderleri (-)	19	(669.703.136)	(200.400.741)	(1.186.475.483)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	20	312.154.580	48.890.712	1.029.580.311
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.238.808.715	746.423.259	2.285.537.673
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	(358.090.473)	(169.775.185)	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	(581.424.547)	(151.697.774)	(2.073.576)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097
Dönem karının/(zararının) dağılımı:				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097
Pay başına kazanç/(kayıp)	22	0,54	0,18	0,95
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		163.979	(1.593.934)	(1.105.735)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		250.795	(2.135.079)	(1.105.735)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	(86.816)	541.145	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(64.165.437)	528.341	(28.090.193)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(29.112.001)	(6.514.928)	(43.813.068)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	8.733.600	1.954.478	-
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(43.787.036)	5.088.791	15.722.875
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(64.001.458)	(1.065.593)	(29.195.928)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1.235.292.237	423.884.707	2.254.268.169
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		1.235.292.237	423.884.707	2.254.268.169

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
				Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)					Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
ÖNCEKİ DÖNEM													
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	11.149.794.691	501.406.338	(3.820.070)	118.863.156	80.555.902	9.776.656.564	-	614.453.134	1.653.811.621	5.861.409.003	6.081.956.373	36.640.086.712
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.626.348	6.000.330.025	(6.081.956.373)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91.521.266)	-	(91.521.266)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1.105.735)	15.722.875	(43.813.068)	-	-	-	-	-	2.283.464.097	2.254.268.169
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	11.149.794.691	501.406.338	(4.925.805)	134.586.031	36.742.834	9.776.656.564	-	614.453.134	1.735.437.969	11.770.217.762	2.283.464.097	38.802.833.615
CARİ DÖNEM													
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000.000	9.539.794.691	501.406.338	(20.352.975)	110.355.521	21.236.564	9.776.656.564	-	614.453.134	1.735.437.969	10.338.665.179	5.030.458.253	40.063.111.238
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144.479.863	4.885.978.390	(5.030.458.253)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(331.938.762)	-	(331.938.762)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış	-	-	-	-	-	-	-	(39.579.420)	-	39.579.420	(39.579.420)	-	(39.579.420)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	163.979	(43.787.036)	(20.378.401)	-	-	-	-	-	1.299.293.695	1.235.292.237
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000.000	9.539.794.691	501.406.338	(20.188.996)	66.568.485	858.163	9.776.656.564	(39.579.420)	614.453.134	1.919.497.252	14.853.125.387	1.299.293.695	40.926.885.293

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.054.661.980	1.416.192.967
Dönem karı/(zararı)		1.299.293.695	2.283.464.097
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		672.723.583	(488.858.468)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		27.399.504	26.658.155
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.666.840	16.595.588
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(147.348.611)	481.945.478
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		318.628.675	333.357.155
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	939.515.020	2.073.576
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	-	26.920.338
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(468.137.845)	(1.376.408.758)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(839.168.863)	(365.106.094)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(587.535.195)	(207.656)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(27.399.923)	(8.923.949)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		13.355.032	51.054.885
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(96.603.215)	57.238.296
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(140.985.562)	(464.267.670)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(183.048.157)	125.873.658
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		42.062.595	(590.141.328)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.132.848.415	1.429.499.535
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(76.031.518)	(5.294.309)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(2.154.917)	(8.012.259)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(23.676.506)	(43.590.954)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	-	(20.698.289)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(19.071.693)	(20.054.676)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		291.073	247.594
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(4.895.886)	(3.085.583)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		228.099.480	(1.840.022.943)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(39.579.420)	-
Ödenen temettüleri		(331.938.762)	(91.521.266)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	3.117.309.823	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.550.524.712)	(1.327.850.928)
Türev araçlardan nakit girişleri		14.013.733	113.747.323
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(11.950.628)
Ödenen faiz	6	(296.784.734)	(781.844.198)
Alınan faiz		305.741.460	231.249.086
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	9.862.092	28.147.668
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.259.084.954	(467.420.930)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		41.885.323	53.804.800
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.300.970.277	(413.616.130)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	569.473.406	1.232.870.739
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(167.539.512)	(166.953.067)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.702.904.171	652.301.542

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe"), 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup 28 Mayıs 2015 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar – İstanbul.

Akiş GYO, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Akkök Holding A.Ş.	14,98	361.739.983
Raif Ali Dinçkök	14,92	360.416.940
Alize Dinçkök	8,98	216.892.762
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779.377
İzer Lodrik	7,39	178.500.001
Alina Dinçkök	5,67	136.985.270
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	39,91	963.685.667
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000.000

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %46,91'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	360.416.940
Akkök Holding A.Ş.	14,66	354.119.773
Alize Dinçkök	8,98	216.892.762
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779.377
Alina Dinçkök	5,67	136.985.270
Diğer, halka açık hisseler dahil	47,62	1.149.805.878
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000.000

30 Eylül 2025 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2024: A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den oluşmaktadır). Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 10.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 2.415.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2.415.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 278 kişidir (31 Aralık 2024: 283 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	89,50	89,50	89,50	89,50

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş.

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	80,00	80,00	80,00	80,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Akiş – Güray Adi Ortaklığı

Müşterek mülkiyete tabi İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 174, Ada No: 838 ve Parsel No: 94'te kayıtlı 13.785,00-m² yüzölçümlü taşınmaz ve aynı pafta ve adada yer alan Parsel No: 155'te kayıtlı 87.020,00-m² yüzölçümlü taşınmaz (iki parselde de yapılacak imar uygulamaları neticesinde doğacak yeni parseller) ("Taşınmazlar") ile ilgili olmak üzere; Taşınmazlar'ın müşterek malikleri ile akdedilen sözleşmeye konu karma projenin yapılması, projedeki bağımsız bölümlerin satılması/değerlendirilmesi ve sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülüklerin müştereken ifa edilerek projenin tamamlanması amacıyla, %80 ortaklık payı Şirket'e ve %20 ortaklık payı Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Anonim Şirketi'ne ait olmak üzere 26 Aralık 2024 tarihinde "Akiş Güray Adi Ortaklığı" unvanı altında faaliyet gösterecek bir adi ortaklık kurulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bu özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, 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 hükümlerince enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Grup, bu nedenle önceki dönemlerde oluşan konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

Cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,254	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,333	%343

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenmiştir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulmuştur.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un her bir şirketinin finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ('fonksiyonel para birimi'). WMG London için geçerli para birimi İngiliz Sterlini ("GBP"), Aksu Real Estate için geçerli para birimi Bulgar Levası ("BGN")'dır. Konsolide finansal tablolar ana şirketin fonksiyonel ve Grup'un raporlama para birimi olan Türk Lirası ('TL') cinsinden hazırlanmış ve sunulmuştur.

Netleştirme/Mahsup

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.

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

i) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişigindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kar veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide özet finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Eylül 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

30 Eylül 2025 ara dönem konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 3.430.207.567 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.810.898.184 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülükleri 1.619.309.383 TL aşmıştır.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

2024 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme raporu değerleri 30 Eylül 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü, içinde Akbatı AVM'nin olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümünü, içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu ve İstanbul'un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, projeler, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilmiş gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	2.170.750.378	832.687.843	106.386.263	-	3.109.824.484
Satışların maliyeti (-)	(548.367.218)	(229.188.856)	(1.843.162)	-	(779.399.236)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.622.383.160	603.498.987	104.543.101	-	2.330.425.248
Genel yönetim giderleri (-)	(54.454.137)	(4.294.253)	(3.959.099)	(191.440.626)	(254.148.115)
Pazarlama giderleri (-)	(28.764.572)	(4.834.914)	-	-	(33.599.486)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	27.729.327	30.069.527	12.459.764	5.831.725	76.090.343
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(15.620.264)	(19.781.194)	(2.250.918)	(2.166.240)	(39.818.616)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.551.273.514	604.658.153	110.792.848	(187.775.141)	2.078.949.374
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.551.273.514	604.658.153	110.792.848	(187.775.141)	2.078.949.374

1 Ocak - 30 Eylül 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	2.093.507.297	827.912.084	87.275.959	-	3.008.695.340
Satışların maliyeti (-)	(507.484.135)	(217.747.079)	(1.607.760)	-	(726.838.974)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.586.023.162	610.165.005	85.668.199	-	2.281.856.366
Genel yönetim giderleri (-)	(46.577.205)	(2.266.245)	(4.160.790)	(149.129.483)	(202.133.723)
Pazarlama giderleri (-)	(26.410.643)	(4.167.199)	-	-	(30.577.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24.767.628	20.605.244	14.188.886	2.481.907	62.043.665
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(15.557.922)	(21.995.838)	(1.101.494)	(6.176.034)	(44.831.288)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.522.245.020	602.340.967	94.594.801	(152.823.610)	2.066.357.178
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	169.035	-	169.035
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(26.920.338)	(26.920.338)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.522.245.020	602.340.967	94.763.836	(179.743.948)	2.039.605.875

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		30 Eylül 2024	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	29.569.009	(433.950.391)	95.144.374	(850.831.525)
Akbatı Projesi	-	(3.700)	-	(20.522)
Diğer	97.355.878	(124.872.998)	31.220.173	(147.339.629)
Dağıtılmamış	390.483.010	(110.876.047)	276.462.423	(188.283.807)
Toplam	517.407.897	(669.703.136)	402.826.970	(1.186.475.483)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların bölüm bazlı varlık kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	30.253.207.409	30.250.844.591
Akbatı Projesi	11.466.797.395	11.464.264.327
Diğer	3.931.015.435	3.304.233.273
Dağıtılmamış	1.372.403	2.181.429
Toplam	45.652.392.642	45.021.523.620

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların bölüm bazlı yükümlülük kırılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	1.431.503.032	2.177.002.221
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	787.493.821	87.290.018
Dağıtılmamış	416.691.430	-
Toplam	2.635.688.283	2.264.292.239

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	479.031	484.499
Banka	1.851.541.266	411.115.965
- Vadesiz mevduat	158.966.297	166.641.266
- Vadeli mevduat	1.692.574.969	244.474.699
Likit fonlar	-	316.851.160
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.852.020.297	728.451.624
Blokeli mevduatlar (-)	(149.116.126)	(158.978.218)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.702.904.171	569.473.406

30 Eylül 2025 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 149.116.126 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 158.978.218 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	1.692.574.969	244.474.699
	1.692.574.969	244.474.699

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	619.464.329	163.775.451
Avro	354.167	140.185
İngiliz Sterlini	836	832
Diğer	352.768	333.418
	620.172.100	164.249.886

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Türk Lirası	39,00 - 41,50	48,70 - 49,00
ABD Doları	2,25 - 3,00	0,20 - 1,75

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Özel kesim tahvilleri	4.165.207	-
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	1.111.546	2.280.863
	5.276.753	2.280.863

(*) 30 Eylül 2025 itibarıyla Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir. (31 Aralık 2024: Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye temlikli olup, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.773.833 TL ve 507.030 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Esas Real Estate Fund II LP(*)	57.609.663	-
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş. (**)	29.342.584	29.387.488
PGIM Real Estate European Value Partners III (*)	25.030.906	-
Akkök Next (**)	21.045.412	10.297.631
FBO Angellist Clients (**)	12.104.166	12.771.816
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş. (**)	7.331.293	7.334.239
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş. (**)	2.419.655	2.419.655
Carrtell Teknoloji ve Lojistik A.Ş. (**)	999.788	999.661
Diğer (**)	2	3
	155.883.469	63.210.493

(*) Yurt dışında sadece gayrimenkul yatırımları yaparak çeşitli bir yatırım portföyü oluşturmayı hedefleyen ve uzun vadeli sermaye değer artışı sağlamak ve sermaye kazancı elde etmek amacıyla kurulmuş bir veya birden fazla şirkete sınırlı sorumlu ortak (Limited Partner) sıfatıyla iştirak etmek amacıyla Şirket tarafından toplamda en fazla 10.000.000 ABD Doları tutarında yatırım yapılmasına ve bu kapsamda katılım sözleşmesi ve ortaklık sözleşmesi dahil tüm belge ve sözleşmelerin imzalanmasına, iştirak tutarlarının iştirak edilecek şirketlerin katılım sözleşmelerinde ve/veya ortaklık sözleşmelerinde öngörülen usul, süre ve esaslar dahilinde ödenmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda verilen yatırım taahhütlerinin ilk sermaye çağrılarına istinaden 18 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 1.373.200 ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 513.868 Avro ödenmek suretiyle iştirak edilmiştir.

(**) Uzun vadeli finansal yatırımlar, Grup'un uzun vadeli stratejilerine paralel olarak iş modeline entegre etmek veya iş modeli risklerini azaltmak amacıyla gerçekleştirdiği girişim yatırımlarından oluşmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	416.691.414	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	416.691.414	-
Banka kredileri	686.924.802	1.990.589.312
Finansal kiralama yükümlülükleri	94.855.950	119.034.373
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	781.780.752	2.109.623.685
Banka kredileri	1.404.440.804	49.860.382
Finansal kiralama yükümlülükleri	32.775.313	104.808.172
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.437.216.117	154.668.554
	2025	2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.264.292.239	5.259.416.399
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3.117.309.823	-
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.550.524.712)	(1.327.850.928)
Ödenen faiz	(296.784.734)	(781.844.198)
Tahakkuk	298.109.723	577.674.436
Kur farkı	424.896.748	337.691.058
Parasal kayıp/kazanç, net	(621.610.804)	(1.278.982.664)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.635.688.283	2.786.104.103

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**a) Banka kredileri**

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,49	10.039.112	416.691.414	-	-	-
			416.691.414			-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
Avro cinsinden krediler	7,43	7.507.469	365.998.127	-	-	-
ABD Doları cinsinden krediler	10,12	7.731.906	320.926.675	10,34	38.554.584	1.706.114.940
TL cinsinden krediler	-	-	-	41,24	284.474.372	284.474.372
			686.924.802			1.990.589.312
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
Avro cinsinden krediler	7,43	28.808.333	1.404.440.804	-	-	-
TL cinsinden krediler	-	-	-	36,11	49.860.382	49.860.382
			1.404.440.804			49.860.382

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
2026	91.408.500	23.752.979
2027	365.634.000	14.659.120
2028	365.634.000	11.448.283
2029	365.634.000	-
2030	216.130.304	-
	1.404.440.804	49.860.382

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	107.791.043	135.201.861
1 - 5 yıl	44.912.935	157.735.504
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(25.072.715)	(69.094.820)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	127.631.263	223.842.545

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	94.855.950	119.034.373
1 - 5 yıl	32.775.313	104.808.172
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	127.631.263	223.842.545

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı TL cinsinden olup yıllık efektif faiz oranı %29,33'tür.

Ofis niteliğindeki Akasya Kent Etabı A blok 258 nolu bağımsız bölüm, B blok 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-213 nolu bağımsız bölümler ve Akasya sosyal tesis Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

Bu doğrultuda Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında 48 ay vadeli, 1 yıl anapara ve kar payı ödemesiz takip eden 9 ay ise sadece kar payı ödemeli olacak şekilde 36 ay taksitli finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	203.832.237	284.317.810
Alacak senetleri	55.655.868	7.282.705
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	93.187	184.378
	259.581.292	291.784.893
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(23.516.957)	(31.560.661)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(657.771)	(389.679)
	235.406.564	259.834.553

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(31.560.661)	(37.552.421)
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(16.189.733)	(14.249.724)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	17.040.613	7.156.268
Parasal kayıp/kazanç, net	7.192.824	10.855.124
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(23.516.957)	(33.790.753)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	61.831.211	50.898.869
Tedarikçilere borçlar	55.228.294	81.583.517
	117.059.505	132.482.386
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	12.533.299	13.314.173
	12.533.299	13.314.173

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.057.424	14.579.707
Diğer (*)	19.648.839	15.926.324
	20.706.263	30.506.031
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877.347)	(4.863.340)
	16.828.916	25.642.691

(*) Akyaşam'ın hisse senedine dönüştürülebilir tahvil yoluyla borç vermek suretiyle gerçekleştirdiği ileride hisse senedine dönüşebilecek start-up yatırımlarına ilişkin oluşmuş bakiyedir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	5.263.054	3.116.490
	5.263.054	3.116.490

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	89.835.476	77.370.875
Sosyal güvenlik prim borçları	5.103.077	5.684.522
Diğer	130.650	170.641
	95.069.203	83.226.038

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	29.847.417	14.637.742
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020.293	1.279.750
Tedarikçilere verilen avanslar	963.039	646.911
Proje kapsamında verilen avanslar	478.099	547.299
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	444.125	2.557.586
Diğer	7.201.404	6.033.491
	39.954.377	25.702.779

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	138.849.225	138.849.225
Peşin ödenen proje giderleri (*)	9.515.269	12.894.774
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	185.052	5.317.793
Diğer	103.684	746.048
	148.653.230	157.807.840

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

(***) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	28.487.525	34.379.777
Sponsorluk gelirleri	18.466.142	22.038.562
Alınan avanslar - Akbatı projesi	6.053.799	12.289.582
Alınan avanslar - Diğer	579.820	80.566
Katkı payı gelirleri	-	20.142
	53.587.286	68.808.629

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akbatı projesi	26.633	167.933
	26.633	167.933

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2024 tarihinde kalan anaparası 14.270.911 ABD Doları tutarındaki kredi, riskten korunan kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir.

8 Eylül 2023 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için çeşitli vadelere döviz alım hakkı sözleşmeleri yapılmıştır. Şirket risk yönetimi politikası ve riskten korunma muhasebesi şartlarına uyuma bakılarak bazı türevlerin gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla türev araç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2024				Rayıç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	246.280.996	246.280.996	8.407.397	-
Kısa vadeli türev araçlar	-	246.280.996	246.280.996	8.407.397	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	-	246.280.996	246.280.996	8.407.397	-

30 Eylül 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net: 18.278.896 TL, diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (29.112.001) TL'dir. (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: (46.746.069) TL ve (43.813.068) TL'dir).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2025	2024
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	44.379.193.474	39.705.076.064
Dönem içi ilaveler	4.895.886	3.085.583
- Direkt alımlar	4.895.886	3.085.583
Yabancı para çevrim farkları	(155.087)	(2.948.484)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	44.383.934.273	39.705.213.163

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	30 Eylül 2025
Akasya AVM	29.965.128.533	-	2.362.818	29.967.491.351
Akbatı AVM	11.464.264.327	-	2.533.068	11.466.797.395
Erenköy projesi	2.651.330.627	-	-	2.651.330.627
Sosyal tesis	205.190.263	-	-	205.190.263
Akasya ofis	80.525.795	-	-	80.525.795
Bulgaristan arsaları	12.753.929	(155.087)	-	12.598.842
	44.379.193.474	(155.087)	4.895.886	44.383.934.273

	1 Ocak 2024	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	30 Eylül 2024
Akasya AVM	26.059.383.125	-	360.610	26.059.743.735
Akbatı AVM	10.702.637.547	-	2.724.973	10.705.362.520
Erenköy projesi	2.644.275.851	-	-	2.644.275.851
Sosyal tesis	202.535.192	-	-	202.535.192
Akasya ofis	79.355.258	-	-	79.355.258
Bulgaristan arsaları	16.889.091	(2.948.484)	-	13.940.607
	39.705.076.064	(2.948.484)	3.085.583	39.705.213.163

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 42.340.739.579 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 37.843.288.463 TL).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 627.147.939 TL ipotek bulunmaktadır).

Erenköy projesi üzerinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: birinci dereceden 501.718.351 TL ipotek bulunmaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2025 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 351.000.000 TL, beşinci dereceden 200.000.000 TL, altıncı dereceden 19.550.000 Avro ve yedinci dereceden 23.575.000 Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 440.257.853 TL ve beşinci dereceden 250.859.176 TL ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	756.247.282	756.247.282
Sahrayıcedit Projesi (*)	626.937.249	-
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (**)	(116.098.565)	(116.098.565)
	1.267.085.966	640.148.717
Stoklar		
Diğer	1.372.403	2.181.429
	1.372.403	2.181.429

(*) İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde müşterek mülkiyete tabi toplam yaklaşık 100.000 metrekairelik yüzölçümlü alanda hasılat paylaşımı esasına dayalı sözleşme kapsamında konut ağırlıklı karma proje, Akış Güray Adi Ortaklığı tarafından geliştirilmektedir. Proje süresince satışı gerçekleşen gayrimenkullere ilişkin elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna hasılat olarak kaydedilir. Taşınmazların satış ve devir bedeli olarak Proje'deki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek bedellerinden oluşan gelirin %45'i arsa sahiplerine ödenecektir. Proje Halindeki Stoklar, proje kapsamında verilen avanslardan ve projeye ait harcamalardan oluşmaktadır. Proje kapsamında verilen avans karşılığında arsa payları üzerinde 530.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

(**) 6 Ocak 2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2024 tarihli, 2024/473 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır. (2024 değerleme raporu değeri 30 Eylül 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 38.593.028 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup'un konsolide özet finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		-		-

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	-	15.447.683
Ödenen Sermaye	-	20.698.289
Kar ve zarardaki paylar	-	(26.920.338)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	(9.225.634)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	-	-

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	57.808.113	16.449.096
	57.808.113	16.449.096

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	8.668.933	7.408.132
Dava karşılıkları	4.698.229	10.596.466
Diğer kısa vadeli karşılıklar	17.796.420	4.988.194
	31.163.582	22.992.792

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	10.596.466	11.528.236
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	588.438	3.906.230
Konusu kalmayan karşılık (Not 18)	(4.373.905)	(724.684)
Parasal kayıp kazanç, net	(2.112.770)	(3.548.890)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	4.698.229	11.160.892

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	8.694.910.240	10.815.458.356
Teminat mektupları	8.768.242	13.425.943
	8.703.678.482	10.828.884.299

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup'un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	601.612.464	524.463.286
İpotekler	538.813.379	11.054.585
Teminat senetleri	157.629.057	53.820.168
Kefalet mektupları	15.503.169	17.138.212
Teminat çekleri	5.717.903	2.613.780
	1.319.275.972	609.090.031

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	4.163.151.829	4.109.058.246
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	23.194.817.675	24.448.268.647
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	43.105.709.840	46.678.864.995
	70.463.679.344	75.236.191.888

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Grup tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.700.270.982	10.827.346.533
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.407.500	1.537.766
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	8.703.678.482	10.828.884.299

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Verilen teminatlar				
ABD Doları	145.550.000	6.041.314.740	203.273.014	8.995.224.177
Avro	43.125.000	2.102.395.500	-	-
TL	559.968.242	559.968.242	1.833.660.122	1.833.660.122
	8.703.678.482		10.828.884.299	

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
Alınan teminatlar				
TL	1.199.642.035	1.199.642.035	485.947.974	485.947.974
ABD Doları	2.837.265	117.765.791	2.753.261	121.837.126
Avro	38.320	1.868.146	28.320	1.304.931
	1.319.275.972		609.090.031	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Adi Ortaklıktaki ortaklık payımızın devrine ilişkin olarak akdedilen Pay Devir Sözleşmesi'nde Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirket'in rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 400.000 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.
- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 258 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	1.925.032.160	630.300.646	1.880.404.293	613.548.685
Akbatı kira gelirleri	832.687.842	272.132.791	827.912.084	268.412.773
Diğer kira gelirleri	106.386.264	34.140.387	87.275.958	29.079.567
Bilet Satışları	103.508.210	31.150.322	91.119.153	27.710.729
Sponsorluk	50.520.898	17.723.915	44.003.438	13.917.335
Diğer	91.689.110	30.531.988	77.980.414	26.481.552
	3.109.824.484	1.015.980.049	3.008.695.340	979.150.641
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(372.002.802)	(117.580.577)	(355.288.135)	(110.472.077)
Akbatı AVM maliyetleri	(229.188.856)	(73.294.398)	(217.747.079)	(73.709.387)
Diğer	(178.207.578)	(55.076.437)	(153.803.760)	(48.652.804)
	(779.399.236)	(245.951.412)	(726.838.974)	(232.834.268)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	2.330.425.248	770.028.637	2.281.856.366	746.316.373

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	121.376.495	37.804.263	101.023.972	31.739.617
Danışmanlık giderleri	79.851.536	22.052.962	56.884.078	19.986.124
Ofis giderleri	19.356.219	7.042.116	16.334.792	5.363.234
Amortisman giderleri	8.394.220	3.017.761	6.113.313	1.979.082
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.344.666	1.122.860	3.244.135	1.011.198
Vergi, resim ve harçlar	3.252.398	1.728.354	2.189.385	644.970
Bağış yardımlar	503.287	352.459	806.541	1.081
Diğer	18.069.294	5.856.922	15.537.507	5.214.318
	254.148.115	78.977.697	202.133.723	65.939.624
	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	24.070.366	7.774.199	20.198.416	6.414.844
Reklam giderleri	4.362.834	1.546.358	4.225.616	746.143
Danışmanlık giderleri	1.398.759	458.358	1.636.263	406.855
Kurumsal iletişim gideri	1.017.757	318.743	603.603	482.031
Diğer	2.749.770	1.216.421	3.913.944	1.359.683
	33.599.486	11.314.079	30.577.842	9.409.556

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	27.505.790	1.969.399	28.852.670	8.680.102
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	20.616.287	5.687.442	19.877.524	9.795.239
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	17.040.613	9.257.604	7.156.268	632.963
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	4.373.905	4.098.421	724.684	348.907
Diğer	6.553.748	2.256.719	5.432.519	1.065.947
	76.090.343	23.269.585	62.043.665	20.523.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(19.790.714)	(5.708.494)	(17.643.349)	(8.495.565)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(16.189.733)	(2.126.929)	(14.249.724)	(1.738.242)
Reeskont gideri	(1.486.869)	7.353.890	(2.013.553)	(665.185)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(588.438)	-	(3.906.230)	(752.600)
Diğer	(1.762.862)	(52.172)	(7.018.432)	(409.688)
	(39.818.616)	(533.705)	(44.831.288)	(12.061.280)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	400.547.035	165.523.596	262.469.258	111.165.004
Kur farkı geliri	116.860.862	29.936.951	140.357.712	15.708.280
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	-	-	68.261.424	-
- Diğer kur farkı gelirleri	116.860.862	29.936.951	72.096.288	15.708.280
	517.407.897	195.460.547	402.826.970	126.873.284
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(253.198.424)	(83.121.490)	(744.414.736)	(195.552.050)
Kur farkı gideri	(416.504.712)	(117.279.251)	(357.794.996)	(88.297.313)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	-	-	(11.950.628)	(6.988.540)
- Diğer kur farkı giderleri	(416.504.712)	(117.279.251)	(345.844.368)	(81.308.773)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(84.265.751)	(754.395)
	(669.703.136)	(200.400.741)	(1.186.475.483)	(284.603.758)

NOT 20 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	470.817.437
Proje Halindeki Stoklar	221.132.193
Finansal Yatırımlar	17.152.325
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	51.310.350
Peşin Ödenmiş Giderler	28.150.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.997.930.112
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	75.939.826
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(830.833.510)
Ödenmiş Sermaye	(2.423.714.427)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(1.982.118.821)
Geri Alınmış Paylar	490.093
Paylara İlişkin Primler	(101.655.094)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	4.126.361
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(26.678.972)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(365.744.284)
Diğer Yedekler	(124.574.195)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(3.070.094.804)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(158.662.857)
Hasılat	(295.534.895)
Satışların Maliyeti (-)	74.340.333
Genel Yönetim Giderleri (-)	24.872.590
Pazarlama Giderleri (-)	3.264.926
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(7.918.017)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	5.657.176
Finansman Gelirleri	(53.666.242)
Finansman Giderleri (-)	69.815.195
Dönem Vergi Gideri	20.506.077
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	312.154.580

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**a) Dönem vergi geliri/(gideri)**

Vergi Gideri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Dönem Vergi Gideri	(358.090.473)	-
Ertelenen Vergi Gideri	(581.424.547)	(2.073.576)
Toplam Vergi Gideri	(939.515.020)	(2.073.576)

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Grup'un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17.235.577.127	(5.170.673.138)	16.520.903.850	(4.956.271.155)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(42.480.300)	12.881.425	(43.925.471)	13.334.901
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	482.164.256	-	840.732.485
Diğer	(145.080.039)	41.217.200	(144.017.614)	40.571.275
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(4.634.410.257)		(4.061.632.494)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(4.061.632.494)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(86.816)
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	8.733.600
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(581.424.547)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(4.634.410.257)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (31 Aralık 2024: 2.415.000.000) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Sürdürülen faaliyetler				
net dönem (zararı)/karı	1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097	721.171.817
Nominal değeri 1 TL olan				
adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.413.333.333	2.413.333.333	2.415.000.000	2.415.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden				
pay başına kazanç/(kayıp)	0,54	0,18	0,95	0,30
Ana ortaklığa ait				
net dönem (zararı)/karı	1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097	721.171.817
Nominal değeri 1 TL olan				
adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.413.333.333	2.413.333.333	2.415.000.000	2.415.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar				
üzerinden hesaplanan esas ve nispi				
hisse başına kazanç/(kayıp)	0,54	0,18	0,95	0,30

(*) Pay miktarının hesaplanmasında geri alınmış paylar dikkate alınmıştır.

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama		
Malz. San.Ve Tic.A.Ş. ("Akcoat")	84.363	74.156
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	8.824	18.027
Diğer	-	92.195
	93.187	184.378
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*)	179.030.881	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**)	118.848.433	94.926.908
	297.879.314	94.926.908

(*) Akiş-Güray Adi Ortaklığı'ndan, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde geliştirilmekte olan proje için arsa sahiplerine yapılmış olan avans ödemeleri ve ilgili projeye ait harcamalara istinaden Akiş-Güray Adi Ortaklığı'na ödenen tutarlardan kaynaklı alacaktır.

(**) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı alacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	28.087.185	27.441.970
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	24.081.425	5.418.425
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	5.445.814	6.012.193
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	2.366.552	11.508.781
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş. ("Akhan")	1.205.129	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	640.919	229.216
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	-	245.027
Diğer	4.187	43.257
	61.831.211	50.898.869

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

b) 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Sepaş (*)	206.853.345	81.767.175	229.613.686	95.041.106
Dinkal (**)	71.907.510	10.963.581	75.699.507	7.763.958
Aktek	31.215.914	8.570.383	30.221.727	8.488.195
Akkök Holding	26.971.779	6.762.966	19.173.345	6.871.884
Akgirişim	6.782.789	369.925	3.966.246	1.403.567
Akenerji	6.391.092	2.642.012	6.886.243	3.421.739
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş.	5.215.658	254.607	7.916.311	2.507.465
Akhan	3.215.428	1.629.720	2.031.675	857.650
Akmerkez	-	-	1.036.806	1.036.806
Diğer	575.745	13.858	631.930	-
	359.129.260	112.974.227	377.177.476	127.392.370

(*) Sepaş' tan AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

c) 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
DowAksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("DowAksa")	1.460.164	-	-	-
Akcoat	1.194.880	231.928	1.137.472	214.308
Dese Gıda	910.466	275.319	876.023	281.914
Akenerji	835.393	379.500	1.231.298	448.627
Akkim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akkim")	-	-	1.213.815	733.953
Diğer	1.101.746	269.871	566.017	314.900
	5.502.649	1.156.618	5.024.625	1.993.702

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- d) 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Akiş-Güray Adi Ortaklığı	53.472.835	25.145.188	-	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	37.667.495	13.415.258	30.365.020	10.834.245
	91.140.330	38.560.446	30.365.020	10.834.245

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	-	-	180.082.950	52.582.994
	-	-	180.082.950	52.582.994

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	78.614.465	18.420.012	71.691.112	16.140.244
Kıdem tazminatı karşılık gideri	5.982.040	896.274	4.750.800	(871.312)
Toplam	84.596.505	19.316.286	76.441.912	15.268.932

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - YABANCI PARA POZİSYONU

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	152.575	503	-	-	6.357.422
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.935.783	7.265	15	14.207	620.644.341
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	379.974	348	-	-	15.788.470
4. Dönen Varlıklar	15.468.332	8.116	15	14.207	642.790.233
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	291.619	-	-	-	12.104.172
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.344.470	497.355	-	-	80.051.300
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	1.636.089	497.355	-	-	92.155.472
9. Toplam varlıklar	17.104.421	505.471	15	14.207	734.945.705
10. Ticari Borçlar	(538.462)	(4.851)	-	-	(22.586.327)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.771.018)	(7.507.469)	-	-	(1.103.616.216)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(28.500)	-	-	(6.012)	(1.332.796)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(18.337.980)	(7.512.320)	-	(6.012)	(1.127.535.339)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(28.808.333)	-	-	(1.404.440.804)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(223.998)	(15.299)	-	-	(10.043.285)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(223.998)	(28.823.632)	-	-	(1.414.484.089)
18. Toplam Yükümlülükler	(18.561.978)	(36.335.952)	-	(6.012)	(2.542.019.428)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	(1.457.557)	(35.830.481)	15	8.195	(1.807.073.723)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(3.182.001)	(36.328.184)	15	8.195	(1.902.913.493)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	185.447	2.056	-	-	8.301.125
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.703.288	3.042	15	14.189	164.352.079
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250.000	-	-	-	11.062.984
4. Dönen Varlıklar	4.138.735	5.098	15	14.189	183.716.188
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	288.616	-	-	-	12.771.817
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	288.616	-	-	-	12.771.817
9. Toplam varlıklar	4.427.351	5.098	15	14.189	196.488.005
10. Ticari Borçlar	(86.098)	(41.083)	-	-	(5.703.028)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	-	-	(1.706.114.940)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(25.000)	-	-	(6.012)	(1.247.934)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(38.665.682)	(41.083)	-	(6.012)	(1.713.065.902)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(9.791.154)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(9.791.154)
18. Toplam Yükümlülükler	(38.871.011)	(56.382)	-	(6.012)	(1.722.857.056)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	(34.443.660)	(51.284)	15	8.177	(1.526.369.051)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(34.693.660)	(51.284)	15	8.177	(1.537.432.035)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(13.207.468)	13.207.468	(13.207.468)	13.207.468
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(13.207.468)	13.207.468	(13.207.468)	13.207.468
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(177.104.256)	177.104.256	(177.104.256)	177.104.256
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(177.104.256)	177.104.256	(177.104.256)	177.104.256

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(153.526.158)	153.526.158	(153.526.158)	153.526.158
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(153.526.158)	153.526.158	(153.526.158)	153.526.158
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(236.307)	236.307	(236.307)	236.307
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(236.307)	236.307	(236.307)	236.307

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İpoteklerin Fek Edilmesi

Akasya AVM üzerinde bulunan birinci derecede 55.000.000 ABD Doları, ikinci derecede 60.000.000 ABD Doları, dördüncü derecede 351.000.000 TL ve beşinci derecede 200.000.000 TL bedelli ipoteklere konu olan kredilerin refinansmanını takiben ilgili ipoteklerin fek edilmesi için süreç başlatılmış olup, bahsi geçen ipoteklerin tapu sicilinden fekki işlemleri 2025 yılının Ekim ayında tamamlanmıştır.

Borçlanma Aracı İhraç Edilmesi

Şirket'in Esas Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'na verilen yetkiye istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre için geçerli olmak üzere yurtiçinde 1.000.000.000 TL (Bir Milyar Türk Lirası) tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 (Beş) yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç etmesine ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na ihraç belgelerinin onaylanması talebiyle başvuru yapılmasına karar verilmiş olup 4 Kasım 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur.

Ortaklık Yapısı Değişikliği

Yapılan KAP açıklamalarından görüldüğü üzere;

Sayın Raif Ali Dinçkök'ün, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinin %14,92'sine tekabül eden toplam pay oranı, Sayın Ali Raif Dinçkök'e %4,89 ve Sayın Esra Tümen Dinçkök'e %4,89 oranlarında yapmış olduğu (B) Grubu pay devirleri sonrası, %5,15 oranına düşmüştür.

Akkök Holding A.Ş.'nin gerçekleştirmiş olduğu alış işlemleri sonrası, 2 Ekim 2025 tarihi itibarıyla Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki oranı %14,99'a yükselmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.822.338.839	687.550.710
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	45.734.008.833	45.019.716.031
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	85.946.382	79.709.032
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	297.879.314	94.926.908
	Diğer varlıklar		778.077.645	787.369.273
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	48.718.251.013	46.669.271.954
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.508.057.020	2.040.449.694
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	127.631.263	223.842.545
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	40.926.885.293	40.063.111.238
	Diğer kaynaklar		5.155.677.437	4.341.868.477
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	48.718.251.013	46.669.271.954

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.821.832.290	686.500.925
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	95.587.436	13.127.769
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	85.946.382	79.709.032
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8.768.242	13.425.943
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	594.184.334	475.916.596

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Asgari /Azami		
		30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)	Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	94	96	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	2	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6	6	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	4	1	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	1	≤10

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akyaşam	85.946.382	79.709.032
Aksu Real Estate	12.946.867	13.127.769
WMG London	-	-
	98.893.249	92.836.801

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.