

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025 - 30.09.2025

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

İşbu Faaliyet Raporu ("Rapor"), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025 - 30.09.2025 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I – GENEL BİLGİLER

Şirket bilgileri:

Ticari Ünvanı	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar – İstanbul.
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi-028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02

Kısaca Akiş GYO

2005 yılında kurulan Akiş GYO, Akkök Holding'in stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını bugüne kadar birçok farklı projede değerlendirmiştir.

Akiş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almış, 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Akiş GYO, "Her işimizin temelinde mutluluğunuz var." ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı'nın yakaladığı önemli başarı sonrası, Akasya'nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, Alışveriş Merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelik Akiş GYO'nun bu alandaki operasyonel gayrimenkulü 2021 yılında Bağdat Caddesi'nde açılan ve Boyner markasına kiralanan Erenköy Apartmanı'dır.

Akiş GYO, sürdürülebilirlik yönetimi çerçevesinde operasyonlarını yönetirken yarattığı ekonomik, çevresel ve sosyal etkileri dikkate alarak, belirlediği öncelikleri doğrultusunda sürdürülebilirlik performansını sürekli olarak geliştirmeyi ve sürdürülebilirlik konusuna yönelik farkındalığın Şirket ve değer zincirinde yaygınlaşmasını hedeflemektedir.

Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akiş GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyoekonomik gelişmeleri yakından takip ederek gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Misyon

Gayrimenkul sektöründe, fark yaratan yenilikçi projelerle yaşam alanları geliştirmek, paydaşlarına sürdürülebilir yüksek getiri sağlamak.

Vizyon

"Her işimizin temelinde mutluluğunuz var" ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmek.

Hedefler

Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerimizi güçlendirmek.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30.09.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 10.000.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 2.415.000.000,00 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler sonrasında Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artışı 30 Nisan 2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ait Olağan Genel Kurulu'nun onayına sunulmuş ve Genel Kurulda alınan karar ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000,00 TL'den 10.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmiş ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2024-2028 yılları olarak belirlenmiştir.

30 Eylül 2025 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Akkök Holding A.Ş.	361.739.983	14,98%
Raif Ali Dinçkök	360.416.940	14,92%
Alize Dinçkök	216.892.762	8,98%
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	196.779.377	8,15%
İzer Lodrik	178.500.001	7,39%
Alina Dinçkök	136.985.270	5,67%
Diğer	963.685.667	39,91%
Toplam	2.415.000.000	100,00%

Şirketimizin çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, (A) Grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den ve (B) Grubu 2.305.940.281 adet pay karşılığı 2.305.940.281 TL'den oluşmaktadır. (A) Grubu paylar nama, (B) Grubu paylar hamiline yazılıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu:

22 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Levent ÇANAKÇILI	Yönetim Kurulu Üyesi
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Burçin RESSAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Münir ALACA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahar UÇANLAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Ünvanı
Levent ÇANAKÇILI	Genel Müdür
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Özlem ÖZBATIR	İnsan ve Kültür Direktörü
Didem HİÇYORULMAZLAR	Satış ve Pazarlama Direktörü
Elifcan KARAPINAR	Mali ve İdari İşler Direktörü

Şirketimiz, üst düzey kadrosunu; üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide olarak üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 78.614.465 TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 278 kişidir. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Komiteler:

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Mustafa Münir ALACA	Denetim Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Bahar UÇANLAR	Denetim Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Münir ALACA'nın, üeliğine ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahar UÇANLAR'ın seçilmesine karar verilmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi:

Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Burçin RESSAMOĞLU	Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
Mustafa Münir ALACA	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Pelin FEREL	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Yönetim Kıdemli Uzmanı)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetişim Komitesinin Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Burçin RESSAMOĞLU'nun ve üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Emin ÇİFTÇİ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Münir ALACA ile İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Yönetim Kıdemli Uzmanı Pelin FEREL'in seçilmelerine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Kurumsal yönetim komitesi mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Bahar UÇANLAR	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Alize DİNÇKÖK	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
Burçin RESSAMOĞLU	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesinin Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahar UÇANLAR'ın ve üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi Alize DİNÇKÖK ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Burçin RESSAMOĞLU'nun seçilmelerine karar verilmiştir.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin üç üyesi olup, her biri icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesidir.

II- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

III- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48-1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesi uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2025 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin belirlenmesi hususunda, Şirketimiz portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yaptırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak;

Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerleme yaptırılması gereken varlıklar için;

- Akasya AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Ofis için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy Projesi için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Beykoz Arsaları için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Sahrayıcedit Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Portföye 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

b) 2024 Yılı Olağan Genel Kurulu

22 Nisan 2025 tarihinde 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantı sonuçları 6 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiş ve 11325 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantı sonuçları Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirketimiz internet sitesi (www.akisgyo.com) ve Merkezi Kayıt Kuruluşunun (MKK) bilgi portalında Şirketimize ait sayfada yayımlanarak ortakların bilgisine sunulmuştur.

c) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2025 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 22 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş ve 6 Mayıs 2025 tarihinde tescil edilmiş ve 11325 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

d) Akış GYO 2024 Yılı Kar Dağıtım Teklifi (*)

22 Nisan 2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemin 6.maddesine ilişkin, Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından alınan karar uyarınca, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karı 4.010.583.424,00-TL; Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarında yer alan net dönem karı 2.253.063.568,34-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan 4.010.583.424,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesi çerçevesinde;

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında belirtildiği şekilde Ödenmiş Sermayenin %20'sine ulaşılan kadar Dönem Net Karından Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtildiği şekilde %5 Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılması öngörülmüş olup Şirketimizin Ödenmiş Sermayesi 2.415.000.000,00-TL ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarında enflasyon düzeltilmesi öncesi Genel Kanuni Yedek Akçe tutarı 162.975.000,00-TL'dir. Ödenmiş Sermayenin %20'si 483.000.000,00-TL olup; TTK'nın 519. maddesinin 1. fıkrası ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. Maddesi uyarınca 112.653.178,42-TL'nin 1.Tertip Yasal Yedek olarak ayrılmasına,
- Şirketimizin 2.415.000.000,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 120.750.000,00-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt %5,00'tir.) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Bağış eklenmiş kalan tutar olan 3.777.890.518,58-TL'den 179.250.000,00-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,07422360-TL, temettü oranı brüt %7,422360'tır) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 17.925.000,00-TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- Ortaklarımıza dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 300.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,12422360-TL, temettü oranı brüt %12,422360) tespit edilmesine,
- 2024 yılı karından kalan tutar olan toplam 3.580.005.245,58-TL'nin dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,
- Temettü tutarlarının 05.05.2025 tarihinde nakden ödenmesine,

10 Mart 2025 tarihinde KAP'ta açıklanan ve 2024 yılına ait olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulan Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, 22 Nisan 2025 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da yapılan oylama sonucunda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup 2025 yılı Mayıs ayında ödenmiştir.

(*) Açıklanan tutarlar 2024 satın alma gücü ile ifade edilmiştir

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

e) Şirketimizin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızca, 2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde toplam 507.128 TL tutarında bağış yapılmıştır.

f) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal Tablolara ait 6 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 23 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

g) Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı: BDO Denet Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Sürdürülebilirlik Güvence Denetimi: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği'ne uyum, ISO 27001 Belgesi alımı ve Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatına uyum çalışmaları danışmanı:

Gençoğlu & Ergün Hukuk Bürosu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2025 Yılında Hizmet Alınacak Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Finansal Danışmanlık Hizmeti Alınması:

Şirket'in riskten korunma (hedging) amaçlı kullandığı ve kullanacağı türev araçların, TFRS 9 kapsamında değerlendirilmesinin ve muhasebeleştirilmesinin sağlanması amacıyla Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi ile çalışılmaktadır.

Muhasebe uygulamaları ve mali hizmet danışmanlığı - Barış Bilen Vural

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlanması ve CDP Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi: ESG Strateji Danışmanlığı ve Eğitim Limited Şirketi

Karbon Ayak İzi Doğrulama Raporu Şirketi: Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş.

Dekarbonizasyon Danışman Şirketi: KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Kredi Derecelendirme Kuruluşu: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

ÇSY Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu: Fitch Ratings Ltd

Entegre Raporlama Danışmanlığı Şirketi: S360 Sürdürülebilirlik ve İletişim Hizmetleri A.Ş.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2025 yılının ilk dokuz aylık döneminde hizmet aldığı mali danışmanlık, yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Sürdürülebilirlik Uygulamalarımız

- Şirketimiz Karbon Saydamlık Projesi (CDP) İklim Değişikliği Programı'ndan "B" notunu alarak, sektöründeki öncü konumunu devam ettirmiştir.
- Şirketimiz Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alan en yüksek puana sahip GYO olma statüsünü devam ettirmenin yanında Refinitiv (LSEG) platformunda küresel ölçekte en yüksek puana sahip GYO konumundadır.
- Şirketimiz, kurumsal karbon ayak izini ölçtürmüş ve bağımsız üçüncü taraf doğrulama kuruluşu tarafından veriler doğrulanmıştır.
- 2024 yılına ait Entegre Faaliyet Raporumuz 11 Mart 2025 tarihinde yayımlanmıştır.
- Şirketimiz Karbon Saydamlık Projesi (CDP) Tedarikçi Katılım Değerlendirmesi'nde (Supplier Engagement Assessment- SEA) skoru ile A listesine giren tek Türk GYO olmuştur.

i) Hisse Geri Alım Programı

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Şubat 2023 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde başlatılan geri alım programının, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.8 (01.08.2024 tarih ve 41/1198 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında 2024 yılı olağan genel kurul toplantı tarihi itibarıyla sonlandırılmasına ve Olağan Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmak üzere yeni bir pay geri alım programı başlatılmasına karar verilmiştir. Pay fiyatının, Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Şirketimiz paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca hazırlanan (III) no.lu Geri Alım Programı Şirketimizin 2024 yılına ait Genel Kurulu'nda pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Bu kapsamda, 2025 ve 2026 yıllarını kapsayacak şekilde belirlenen pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 50.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 5.000.000 TL nominal değerli olarak belirlenmesine, alt fiyat limitinin 4 Türk Lirası, üst fiyat limitinin ise 10 Türk Lirası olarak belirlenmesine ve pay fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, gerekiyorsa belirtilen alt ve üst fiyat limitlerinin, Borsa düzenlemeleri çerçevesinde düzeltilceğine; bu şekilde düzeltmeye tabi tutulmuş ve/veya yeniden belirlenmiş alt ve üst fiyat limitleri özel durum açıklamasının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulacağına karar verilmiştir.

22 Nisan 2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanan (III) no.lu Geri Alım Programı uyarınca, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı olan 5.000.000,00-TL nominal değer olarak belirlenmiş tutara Şirketimizce ilgili tarihler dahil olmak üzere 26 Ağustos 2025 ve 3 Eylül 2025 tarihleri aralığında gerçekleştirilen geri alımlar ile ulaşılmıştır. Söz konusu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben (III) no.lu Geri Alım Programı'nın sonlandırılmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVM ve Diğer Kira gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
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
	2.864.106.266	936.573.824	2.795.592.335	911.041.025

2- PROJELER VE İŞ GELİŞTİRME

Beykoz

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile Şirketimizin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi neticesinde mülkiyetleri Şirketimize intikal eden ve Şirketimiz adına tapu sicili nezdinde tescil edilen Beykoz'daki taşınmazlar ve ayrıca Akiş Mudanya Adi Ortaklığı'nın kurucu ortakları olan Şirketimizin ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin muhtelif taşınmaz malikleri ile akdetmiş olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine konu taşınmazlar, "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" ve "1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içinde yer almaktadır. Mezkur İmar Planlarının idari yönden kesinlik kazanmasının ardından imar planı, plan notları ve ilgili yönetmelikler uyarınca imar uygulaması işlemlerine ivedilikle başlanılmış ve birinci etap olarak adlandırılan taşınmazlar ile ilgili olarak ilçe belediyesince imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır. Diğer dört etapta yer alan taşınmazlar yönünden ise, imar uygulamaları henüz yapılamamış olup, ilçe belediyesinin bu konudaki çalışmaları beklenilmektedir.

İdari yönden kesinleşen söz konusu imar planlarının parsel bazında veya bütününe iptali yönünde muhtelif idare mahkemeleri nezdinde açılmış bulunan iptal davaları mevcuttur. Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından bölgeye ait nazım imar planının ve uygulama imar planının iptali istemiyle Beykoz Belediyesi ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi nezdinde 2022/588 Esas sayılı dosya ile açılmış bulunan iptal davasında; T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nce 28.02.2024 tarihli, Esas No: 2022/588 ve Karar No: 2024/242 sayılı kararı ile davanın reddedildiği, ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönündeki işbu kararına karşı davacı tarafça istinaf yoluna müracaat edildiği ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nce 12.12.2024 tarihli, Esas No: 2024/2413 ve Karar No: 2024/2667 sayılı kararı ile sit derecelendirme raporunun iptali yönünde kesinleşmiş mahkeme ilamının varlığından bahisle ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönündeki kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemlerin/imar planlarının iptaline temyiz yolu açık olmak üzere karar verildiği, istinaf mahkemesinin bu kararına karşı davalı idarelerce temyiz yoluna müracaat edildiği ve temyiz incelemesinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca, İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içinde bulunan Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin sit derecelendirme raporunun iptali talebi ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine 2021 yılında açılmış bulunan bir dava neticesinde idare mahkemesince sit derecelendirme raporunun iptaline karar verildiği ve idare mahkemesinin söz konusu iptal kararına karşı Bakanlıkça yapılan istinaf başvurusunun istinaf mahkemesince kesin olarak reddedildiği bilgisi de edinilmiştir. İdare mahkemesinin kesinleşen işbu iptal kararı doğrultusunda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca anılan bölgeyle ilgili yeni bir sit derecelendirme raporu düzenlenmiş ve rapor Bakanlık Makamı'nın 25.12.2024 tarihli ve 11333030 sayılı Olur'u ile onaylanarak revize edilen alanların statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş ve 04.01.2025 tarihli ve 32772 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Yeni sit derecelendirme raporunda, bölgenin statüsünde bir değişiklik yapılmamıştır. Yeni sit derecelendirme raporunda da, bölgenin statüsü, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tespit edilmiştir. Mimarlar Odası tarafından yeni sit derecelendirme raporunun iptali talebiyle T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi nezdinde 2025/459 Esas sayılı dosya ile dava açıldığı bilgisi de edinilmiştir.

Bölgeye ilişkin tüm gelişmeler ve süreç takip edilmektedir.

Londra Aldgate

Şirketimizin sınırlı sorumlu ortak olarak % 89,50 oranında ortaklık payına sahip olduğu WMG London Developments L.P., maliki bulunduğu (Londra'daki Aldgate projesini geliştirmekte olan) OXR LIMITED'e ait hisselerinin tamamının satışını Temmuz ayında gerçekleştirmiştir.

Sahrayıcedit

Sahrayıcedit Projesi'nde yapımı planlanan konut ağırlıklı karma proje ile ilgili olarak, ilgili Belediye'ce re'sen başlatılmış olan imar uygulaması işlemleri 30.09.2025 tarihi itibarıyla devam etmekte olup, halihazırda askı süreci tamamlanmıştır. İmar uygulaması işlemleri kapsamında kadastro ve tapu süreci devam etmektedir. Bu süreç içerisinde konsept proje tasarımı tamamlanmış olup iki parselde avan proje çalışmaları sürdürülmektedir.

İmar uygulaması sonrasında yeni parselasyon ve tapuya tescil işlemlerinin tamamlanması akabinde her iki parsel için imar durum belgesi alınarak yapı ruhsatı başvurusu yapılacaktır.

3- 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)
Toplam	1.267.085.966	640.148.717

4- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

	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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

	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	1.852.020.297	728.451.624
Finansal yatırımlar	5.276.753	2.280.863
Ticari alacaklar	235.406.564	259.834.553
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	93.187	184.378
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	235.313.377	259.650.175
Diğer alacaklar	16.828.916	25.642.691
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	16.828.916	25.642.691
Proje halindeki stoklar	1.267.085.966	640.148.717
Stoklar	1.372.403	2.181.429
Peşin ödenmiş giderler	39.954.377	25.702.779
Türev araçlar	-	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	297.879.314	94.926.908
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.263.054	3.116.490
Finansal yatırımlar	155.883.469	63.210.493
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	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	148.653.230	157.807.840
Diğer duran varlıklar	57.808.113	16.449.096
Toplam varlıklar	48.837.550.754	46.788.044.121

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

	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	416.691.414	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	781.780.752	2.109.623.685
Ticari borçlar	117.059.505	132.482.386
- İlişkili taraflara ticari borçlar	61.831.211	50.898.869
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	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	95.069.203	83.226.038
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	53.587.286	68.808.629
Kısa vadeli karşılıklar	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	1.437.216.117	154.668.554
Ticari borçlar	12.533.299	13.314.173
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	12.533.299	13.314.173
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	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	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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	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	3.109.824.484	1.015.980.049	3.008.695.340	979.150.641
Satışların maliyeti (-)	(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
Genel yönetim giderleri (-)	(254.148.115)	(78.977.697)	(202.133.723)	(65.939.624)
Pazarlama giderleri (-)	(33.599.486)	(11.314.079)	(30.577.842)	(9.409.556)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	76.090.343	23.269.585	62.043.665	20.523.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(39.818.616)	(533.705)	(44.831.288)	(12.061.280)
Esas faaliyet karı	2.078.949.374	702.472.741	2.066.357.178	679.429.071
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	169.035	(1.257.037)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	-	-	(26.920.338)	(11.729.658)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	2.078.949.374	702.472.741	2.039.605.875	666.442.376
Finansman gelirleri	517.407.897	195.460.547	402.826.970	126.873.284
Finansman giderleri (-)	(669.703.136)	(200.400.741)	(1.186.475.483)	(284.603.758)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	312.154.580	48.890.712	1.029.580.311	212.117.162
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	2.238.808.715	746.423.259	2.285.537.673	720.829.064
Dönem vergi geliri/(gideri)	(358.090.473)	(169.775.185)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(581.424.547)	(151.697.774)	(2.073.576)	342.753
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097	721.171.817
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097	721.171.817

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

c) Rasyolar

Şirketimizin 30 Eylül 2025 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir;

RASYOLAR	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari Oran	1,89	0,69
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	84%	86%
Borç Özkaynak Oranı	19%	17%

RASYOLAR	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Faaliyet Karı Oranı	67%	69%
Brüt Satış Karı Oranı	75%	76%
Dönem Net Karı Oranı	42%	76%

VI- ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Riskin Erken Saptanması Komitesi, risk yönetim sistemlerini yılda bir kez gözden geçirmektedir. Komite, iki (2) ayda bir görüşmelerde bulunur, Şirket'i etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

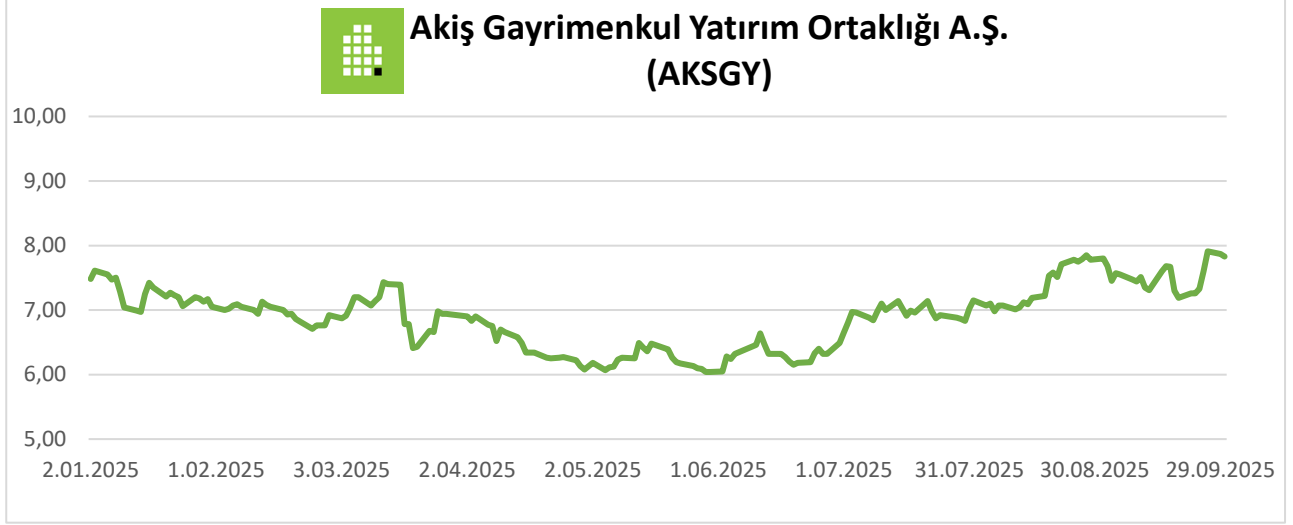
Şirket risk envanteri, Akiş GYO'nun risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri, Şirket'in stratejik, finansal, operasyonel, yasal ve düzenleyici, itibar, çevre ve sosyal, siber güvenlik ve BT risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, detaylı aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece, risk yönetimi felsefesi, Akiş GYO yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirketin faaliyetlerindeki etkinlik ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. İç denetim faaliyetlerinin etkinliği, Denetim Komitesi tarafından yıl içinde yapılan bir (1) toplantı ile gözden geçirilmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2025-30.09.2025 Dönemi Sonrası Meydana Gelen Değişiklikler

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 feki işlemleri 2025 yılının Ekim ayında tamamlanmıştır.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu Yayınlanması

2024 yılına ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporumuz 27 Ekim 2025 tarihinde yayımlanmıştır.

Ortaklık Yapısı Değişikliği

Yapılan KAP açıklamalarından görüldüğü üzere;

Sayın Raif Ali Dinçkök'ün, Akış 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 Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki oranı %14,99'a yükselmiştir.

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 bonosu 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.