

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-46
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	11-17
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	25-26
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	26-27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	31-33
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	34
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 20 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	36
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37-38
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-40
NOT 24 YABANCI PARA POZİSYONU.....	41-43
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	44
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-46

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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		3.323.966.290	1.595.346.105
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.822.338.839	687.550.710
Finansal yatırımlar	5	1.111.546	2.280.863
Ticari alacaklar		192.907.078	211.254.720
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	1.221.036	2.449.853
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	191.686.042	208.804.867
Diğer alacaklar		45.622	14.159.900
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		45.622	14.159.900
Proje halindeki stoklar	12	1.267.085.966	640.148.717
Peşin ödenmiş giderler	9	32.441.721	20.306.554
Türev araçlar	10	-	8.407.397
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	8.407.397
Diğer dönen varlıklar		8.035.518	11.237.244
Duran varlıklar		45.394.284.723	45.073.925.849
Diğer alacaklar		298.900.460	96.207.728
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	23	297.879.314	94.926.908
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.021.146	1.280.820
Finansal yatırımlar	5	82.640.569	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	98.893.249	92.836.801
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	44.371.335.431	44.366.439.545
Maddi duran varlıklar		295.240.302	297.526.759
Maddi olmayan duran varlıklar		40.816.640	46.663.939
- Şerefiye		9.128.671	9.128.671
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		31.687.969	37.535.268
Peşin ödenmiş giderler	9	148.649.959	157.801.981
Diğer duran varlıklar	14	57.808.113	16.449.096
Toplam varlıklar		48.718.251.013	46.669.271.954

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 incelemeyden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.692.961.276	2.360.808.551
Kısa vadeli borçlanmalar	6	416.691.414	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	781.780.752	2.109.623.685
Ticari borçlar		85.840.051	113.871.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	72.167.251	83.940.421
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	13.672.800	29.930.737
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		14.195.638	20.588.082
Diğer borçlar		78.085.431	64.954.481
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	78.085.431	64.954.481
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	33.193.610	42.613.992
Kısa vadeli karşılıklar	15	13.826.808	9.157.153
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		3.127.217	2.305.232
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		10.699.591	6.851.921
Dönem karı vergi yükümlülüğü		269.347.572	-
Uzun vadeli yükümlülükler		6.098.404.444	4.245.352.165
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.437.216.117	154.668.554
Ticari borçlar		12.474.299	13.240.169
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	12.474.299	13.240.169
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	26.633	167.933
Uzun vadeli karşılıklar		3.429.746	3.259.245
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		3.429.746	3.259.245
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	4.645.257.649	4.074.016.264
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		(4.622.942)	(4.960.586)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		(15.566.054)	(15.392.389)
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		48.718.251.013	46.669.271.954

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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	2.875.296.555	939.917.663	2.805.250.662	914.009.029
Satışların maliyeti (-)	16	(613.404.408)	(197.902.650)	(586.698.654)	(191.392.114)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		2.261.892.147	742.015.013	2.218.552.008	722.616.915
Genel yönetim giderleri (-)	17	(207.138.402)	(64.450.662)	(158.986.228)	(52.778.904)
Pazarlama giderleri (-)	17	(9.669.829)	(3.365.716)	(8.334.396)	(2.480.099)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	58.212.080	17.731.601	45.112.024	13.254.281
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(27.342.995)	2.609.131	(28.687.191)	(5.593.770)
Esas faaliyet karı		2.075.953.001	694.539.367	2.067.656.217	675.018.423
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	6.693.181	6.541.616	(31.141.552)	(14.916.627)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		2.082.646.182	701.080.983	2.036.514.665	660.101.796
Finansman gelirleri	19	506.001.923	192.860.189	394.430.197	124.622.292
Finansman giderleri (-)	19	(664.234.671)	(198.435.785)	(1.181.028.681)	(282.797.895)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	20	308.867.851	48.862.681	1.033.547.916	219.245.624
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.233.281.285	744.368.068	2.283.464.097	721.171.817
Dönem vergi geliri/(gideri)	21	(354.157.310)	(168.211.714)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	(579.830.280)	(151.206.054)	-	-
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
Dönem karının/(zararının) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.299.293.695	424.950.300	2.283.464.097	721.171.817
Pay başına kazanç/(kayıp)	22	0,54	0,18	0,95	0,30
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		163.979	(1.593.934)	(1.105.735)	(3.569.090)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		482.349	(147.509)	(592.145)	(1.352.505)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	(144.705)	44.253	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar		(173.665)	(1.490.678)	(513.590)	(2.216.585)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(64.165.437)	528.341	(28.090.193)	(23.722.945)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(29.112.001)	(6.514.928)	(43.813.068)	(23.275.050)
-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	(447.895)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(64.001.458)	(1.065.593)	(29.195.928)	(27.292.035)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1.235.292.237	423.884.707	2.254.268.169	693.879.782
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.235.292.237	423.884.707	2.254.268.169	693.879.782

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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 Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen	Yabancı Para Çevrim	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
				Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)							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	(2.593.071)	(1.226.999)	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	-	-	-	(592.145)	(513.590)	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	(3.185.216)	(1.740.589)	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	(4.960.586)	(15.392.389)	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	-	-	-	337.644	(173.665)	(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	(4.622.942)	(15.566.054)	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, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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 incelemeyen geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı incelemeyen geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.077.074.882	1.514.996.660
Dönem karı/(zararı)		1.299.293.695	2.283.464.097
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		676.765.135	(422.656.425)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		22.747.704	22.603.084
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.798.029)	8.732.633
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(141.816.072)	484.452.848
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		315.400.192	330.858.849
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	21	933.987.590	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(6.693.181)	31.141.552
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(443.063.069)	(1.300.445.391)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(830.265.414)	(344.038.509)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(588.344.222)	-
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(23.286.694)	7.055.266
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.026.433)	28.807.068
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(78.936.088)	71.406.357
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(136.671.977)	(451.307.200)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(170.398.743)	143.761.728
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		33.726.766	(595.068.928)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.145.793.416	1.516.769.163
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(68.718.534)	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(1.772.503)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(19.509.834)	(36.897.608)
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		(14.882.843)	(13.113.736)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		268.895	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(4.895.886)	(3.085.583)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		217.343.385	(1.847.791.568)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(39.579.420)	-
Ödenen temettümler		(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	113.747.324
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(11.950.628)
Ödenen faiz	6	(296.784.734)	(781.844.198)
Alınan faiz		294.985.365	223.480.460
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	9.862.092	28.147.668
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.274.908.433	(369.692.516)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		41.489.238	53.354.620
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.316.397.671	(316.337.896)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	528.572.492	1.186.032.934
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(171.747.450)	(232.165.278)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.673.222.713	637.529.760

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU 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'ın 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 (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'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; 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.

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlitepe"), 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup 28 Mayıs 2015 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe'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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in çalışan sayısı 37 kişidir (31 Aralık 2024: 31 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 Şirket 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

	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

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 bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akış GYO' nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları) özet bireysel 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.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. Ve 7. Maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel Finansal Tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Ayrıca özet bireysel 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.

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 bireysel 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 yayımlanan "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. Şirket, bu nedenle önceki dönemlerde oluşan bireysel 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Şirket'in 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 gerçekleşebilir 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.
- 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 Şirket'in 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

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

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

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, özet bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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;
- 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 iliştiğindeki 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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.

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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Bireysel özet finansal tablolar, Şirket'in 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 bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Eylül 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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 bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 3.323.966.290 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.692.961.276 TL olup, dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülükleri 1.631.005.014 TL aşmıştır.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Şirket 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 bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu ve İstanbul' un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, projeler, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilmiş gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşmaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.935.271.404	833.638.887	106.386.264	-	2.875.296.555
Satışların maliyeti (-)	(379.544.414)	(232.016.833)	(1.843.161)	-	(613.404.408)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.555.726.990	601.622.054	104.543.103	-	2.261.892.147
Genel yönetim giderleri (-)	(7.860.058)	(3.878.616)	(3.959.102)	(191.440.626)	(207.138.402)
Pazarlama giderleri (-)	(4.834.914)	(4.834.915)	-	-	(9.669.829)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17.420.748	22.499.846	12.459.761	5.831.725	58.212.080
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.113.675)	(13.812.160)	(2.250.920)	(2.166.240)	(27.342.995)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.551.339.091	601.596.209	110.792.842	(187.775.141)	2.075.953.001
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	6.693.181	6.693.181
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.551.339.091	601.596.209	110.792.842	(181.081.960)	2.082.646.182

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

1 Ocak - 30 Eylül 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.889.249.126	828.725.578	87.275.958	-	2.805.250.662
Satışların maliyeti (-)	(364.085.341)	(221.005.554)	(1.607.759)	-	(586.698.654)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.525.163.785	607.720.024	85.668.199	-	2.218.552.008
Genel yönetim giderleri (-)	(3.658.760)	(2.037.195)	(4.160.790)	(149.129.483)	(158.986.228)
Pazarlama giderleri (-)	(4.167.199)	(4.167.197)	-	-	(8.334.396)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14.293.879	14.147.353	14.188.885	2.481.907	45.112.024
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(8.660.260)	(12.749.403)	(1.101.494)	(6.176.034)	(28.687.191)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.522.971.445	602.913.582	94.594.800	(152.823.610)	2.067.656.217
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(31.141.552)	(31.141.552)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.522.971.445	602.913.582	94.594.800	(183.965.162)	2.036.514.665

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	18.163.035	(428.481.926)	86.747.602	(845.384.723)
Akbatı Projesi	-	(3.700)	-	(20.522)
Diğer	97.355.878	(124.872.998)	31.220.178	(147.339.629)
Dağıtılmamış	390.483.010	(110.876.047)	276.462.417	(188.283.807)
Toplam	506.001.923	(664.234.671)	394.430.197	(1.181.028.681)

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	3.918.416.593	3.291.479.344
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	45.638.421.397	45.006.588.262

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 BİREYSEL 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	40.747	60.608
Banka	1.822.298.092	370.638.942
- Vadeli mevduat	1.672.397.169	210.567.281
- Vadesiz mevduat	149.900.923	160.071.661
Likit fonlar	-	316.851.160
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.822.338.839	687.550.710
Blokeli mevduatlar (-)	(149.116.126)	(158.978.218)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.673.222.713	528.572.492

30 Eylül 2025 tarihinde, Şirket'in 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	1.672.397.169	210.567.281
	1.672.397.169	210.567.281

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	614.449.317	160.047.124
Avro	223.329	16.542
	614.672.646	160.063.666

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	1.111.546	2.280.863
	1.111.546	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).

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Esas Real Estate Fund II LP	57.609.663	-
PGIM Real Estate European Value Partners III	25.030.906	-
	82.640.569	-

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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	158.611.775	231.818.704
Alacak senetleri	55.655.868	7.282.705
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 23)	1.221.036	2.449.853
	215.488.679	241.551.262
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(21.923.830)	(29.906.863)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(657.771)	(389.679)
	192.907.078	211.254.720

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(29.906.863)	(35.696.893)
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(15.835.922)	(13.472.282)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	17.031.355	6.761.476
Parasal kayıp/kazanç, net	6.787.600	10.347.360
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(21.923.830)	(32.060.339)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	72.167.251	83.940.421
Tedarikçilere borçlar	13.672.800	29.930.737
	85.840.051	113.871.158
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	12.474.299	13.240.169
	12.474.299	13.240.169

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.021.146	1.280.820
	1.021.146	1.280.820
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	78.067.618	64.722.084
Diğer	17.813	232.397
	78.085.431	64.954.481

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	25.499.962	11.995.869
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020.293	1.279.750
Tedarikçilere verilen avanslar	718.703	447.119
Proje kapsamında verilen avanslar	478.099	547.299
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	444.125	2.557.586
Diğer	4.280.539	3.478.931
	32.441.721	20.306.554
	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	100.413	740.189
	148.649.959	157.801.981

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	26.726.796	30.389.753
Alınan avanslar - Akbatı projesi	5.886.994	12.123.531
Alınan avanslar - Diğer	579.820	80.566
Katkı payı gelirleri	-	20.142
	33.193.610	42.613.992
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akbatı projesi	26.633	167.933
	26.633	167.933

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş 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 BİREYSEL 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	44.366.439.545	39.688.186.973
Dönem içi ilaveler	4.895.886	3.085.583
- Direkt alımlar	4.895.886	3.085.583
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	44.371.335.431	39.691.272.556

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

	1 Ocak 2025	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
	44.366.439.545	4.895.886	44.371.335.431

	1 Ocak 2024	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
	39.688.186.973	3.085.583	39.691.272.556

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).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	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

(*) 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, Akiş 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 BİREYSEL 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

Şirket özet bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımlarını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel 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
Akyaşam	100	85.946.382	100	79.709.032
Aksu Real Estate	100	12.946.867	100	13.127.769
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		98.893.249		92.836.801

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

	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2025	13.127.769	79.709.032	-	92.836.801
Kar ve zarardaki paylar	-	6.693.181	-	6.693.181
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(180.902)	(455.831)	-	(636.733)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2025	12.946.867	85.946.382	-	98.893.249

	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2024	17.624.675	68.133.105	15.447.683	101.205.463
Ödenen sermaye	-	-	20.698.289	20.698.289
Kar ve zarardaki paylar	-	(4.221.214)	(26.920.338)	(31.141.552)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(3.082.903)	(1.104.870)	(9.225.634)	(13.413.407)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2024	14.541.772	62.807.021	-	77.348.793

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	3.127.217	2.305.232
Dava karşılıkları	1.368.075	6.670.327
Diğer kısa vadeli karşılıklar	9.331.516	181.594
	13.826.808	9.157.153

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.670.327	9.354.895
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	74.986	1.171.039
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	(4.082.248)	(503.487)
Parasal kayıp kazanç, net	(1.294.990)	(2.547.337)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	1.368.075	7.475.110

	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

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	573.997.323	498.055.573
İpotekler	538.813.379	11.054.585
Teminat senetleri	157.629.057	53.506.594
Kefalet mektupları	15.503.169	17.138.212
Teminat çekleri	5.717.903	2.400.549
	1.291.660.831	582.155.513

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Şirket 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, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz	TL	Döviz	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
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	

Alınan teminatlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz	TL	Döviz	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
TL	1.172.026.894	1.172.026.894	459.013.456	459.013.456
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
	1.291.660.831		582.155.513	

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.

Şirket'in taraf olduğu 154 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	1.935.271.404	633.349.936	1.889.249.126	616.272.880
Akbatı kira gelirleri	833.638.887	272.427.340	828.725.578	268.656.582
Diğer kira gelirleri	106.386.264	34.140.387	87.275.958	29.079.567
	2.875.296.555	939.917.663	2.805.250.662	914.009.029
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(379.544.414)	(121.697.452)	(364.085.341)	(114.849.086)
Akbatı AVM maliyetleri	(232.016.833)	(75.671.402)	(221.005.554)	(76.272.581)
Diğer	(1.843.161)	(533.796)	(1.607.759)	(270.447)
	(613.404.408)	(197.902.650)	(586.698.654)	(191.392.114)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	2.261.892.147	742.015.013	2.218.552.008	722.616.915

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	89.770.663	28.558.812	76.600.849	24.807.292
Danışmanlık giderleri	73.740.218	19.703.226	50.229.449	17.075.905
Ofis giderleri	20.064.877	7.240.450	16.586.219	5.384.282
Amortisman giderleri	4.539.028	1.741.940	2.965.728	897.187
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.391.201	1.193.224	3.220.765	993.793
Vergi, resim ve harçlar	2.698.766	1.555.986	1.555.148	539.989
Bağış yardımlar	488.664	352.459	716.968	1.081
Diğer	12.444.985	4.104.565	7.111.102	3.079.375
	207.138.402	64.450.662	158.986.228	52.778.904
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	5.968.444	1.867.313	4.628.135	1.236.157
Danışmanlık giderleri	1.398.759	458.358	1.372.101	406.855
Kurumsal iletişim gideri	1.017.757	318.743	603.603	482.031
Reklam giderleri	360.550	124.929	611.889	192.504
Diğer	924.319	596.373	1.118.668	162.552
	9.669.829	3.365.716	8.334.396	2.480.099

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	28.868.822	8.694.026
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	17.031.355	9.257.603	6.761.476	637.347
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	5.813.031	1.243.118	7.016.429	3.428.018
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	4.082.248	4.056.778	503.487	202.908
Diğer	3.779.656	1.204.703	1.961.810	291.982
	58.212.080	17.731.601	45.112.024	13.254.281
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(15.835.922)	(2.367.546)	(13.472.282)	(1.551.581)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(8.452.229)	(2.017.549)	(9.032.702)	(2.966.620)
Reeskont gideri	(1.486.869)	7.353.890	(2.013.553)	(665.186)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(74.986)	-	(1.171.039)	(35.172)
Diğer	(1.492.989)	(359.664)	(2.997.615)	(375.211)
	(27.342.995)	2.609.131	(28.687.191)	(5.593.770)

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	389.790.940	163.118.917	254.700.632	108.991.412
Kur farkı geliri	116.210.983	29.741.272	139.729.565	15.630.880
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	-	-	68.261.424	-
- Diğer kur farkı gelirleri	116.210.983	29.741.272	71.468.141	15.630.880
	506.001.923	192.860.189	394.430.197	124.622.292
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(247.974.868)	(81.342.376)	(739.153.480)	(193.820.284)
Kur farkı gideri	(416.259.803)	(117.093.409)	(357.609.450)	(88.223.216)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	-	-	(11.950.628)	(6.988.540)
- Diğer kur farkı giderleri	(416.259.803)	(117.093.409)	(345.658.822)	(81.234.676)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(84.265.751)	(754.395)
	(664.234.671)	(198.435.785)	(1.181.028.681)	(282.797.895)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	468.025.110
Proje Halindeki Stoklar	221.132.193
Finansal Yatırımlar	2.589.252
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	70.132.078
Peşin Ödenmiş Giderler	28.150.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.995.344.381
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	71.091.779
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(830.450.714)
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	(159.157.259)
Hasılat	(272.714.921)
Satışların Maliyeti (-)	57.138.996
Genel Yönetim Giderleri (-)	20.525.187
Pazarlama Giderleri (-)	904.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.145.038)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	4.359.743
Finansman Gelirleri	(52.420.431)
Finansman Giderleri (-)	69.304.694
Dönem Vergi Gideri	19.890.205
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	308.867.851

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	(354.157.310)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	(579.830.280)	-
Toplam Vergi Gideri	(933.987.590)	-

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 muhasebeleşirmektedir. 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).

Şirket'in 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 Varlığı/(Yükümlülüğü)	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar Varlığı/(Yükümlülüğü)	Ertelenmiş Vergi
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	(45.227.002)	13.568.101	(47.070.679)	14.121.204
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	482.164.256	-	840.732.488
Diğer	(98.943.776)	29.683.132	(91.337.331)	27.401.199
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(4.645.257.649)		(4.074.016.264)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(4.074.016.264)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(144.705)
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	8.733.600
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(579.830.280)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(4.645.257.649)

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. Şirket'in 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akasya Çocuk	1.212.212	2.431.826
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	8.824	18.027
	1.221.036	2.449.853
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	28.087.185	27.441.970
Akyaşam	19.865.767	40.479.414
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	17.510.311	2.377.951
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	3.841.185	2.716.074
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	1.950.661	10.429.158
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	271.223	21.611
	72.167.251	83.940.421

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

- 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
Akyaşam	441.001.433	139.873.103	395.839.067	130.459.067
Sepaş (*)	206.853.345	81.767.175	229.613.686	95.041.106
Dinkal (**)	55.855.321	5.107.793	57.739.320	2.027.957
Akkök Holding	23.163.790	5.601.585	15.644.024	4.944.548
Aktek	18.564.366	5.337.745	14.835.895	3.975.837
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
Akmerkez	-	-	1.036.806	1.036.806
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic. A.Ş.	879.985	403.049	498.416	267.942
Akasya Çocuk	369.533	96.386	1.619.958	685.175
Diğer	567.574	5.687	631.930	-
	760.429.228	241.204.460	728.311.591	243.263.744

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

(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardan 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
Akyaşam	68.559.575	22.838.636	64.100.064	20.922.094
Akasya Çocuk	15.129.138	4.827.251	14.275.165	4.794.755
Dese Gıda	910.466	275.319	876.023	281.914
Akenerji	835.393	379.500	1.231.298	448.627
Diğer	7.748	7.748	786	786
	85.442.320	28.328.454	80.483.336	26.448.176

- 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-Güney 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	50.494.676	12.358.617	44.852.674	10.539.179
Kıdem tazminatı karşılık gideri	3.331.678	375.737	2.967.748	(609.330)
Toplam	53.826.354	12.734.354	47.820.422	9.929.849

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	147.418	503	6.143.371
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.814.959	4.581	615.144.869
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	348	16.965
4. Dönen Varlıklar	14.962.377	5.432	621.305.205
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.344.470	497.355	80.051.300
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	1.344.470	497.355	80.051.300
9. Toplam varlıklar	16.306.847	502.787	701.356.505
10. Ticari Borçlar	(434.429)	(4.804)	(18.265.958)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.771.018)	(7.507.469)	(1.103.616.216)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(18.205.447)	(7.512.273)	(1.121.882.174)
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	(18.429.445)	(36.335.905)	(2.536.366.263)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	(2.122.598)	(35.833.118)	(1.835.009.758)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(3.467.068)	(36.330.821)	(1.915.078.023)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının 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 BİREYSEL 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	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	179.707	2.056	8.047.119
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.619.036	359	160.165.887
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	3.798.743	2.415	168.213.006
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam varlıklar	3.798.743	2.415	168.213.006
10. Ticari Borçlar	(55.848)	(41.083)	(4.364.407)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	(1.706.114.940)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(38.610.432)	(41.083)	(1.710.479.347)
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	(38.815.761)	(56.382)	(1.720.270.501)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	(35.017.018)	(53.967)	(1.552.057.495)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(35.017.018)	(53.967)	(1.552.057.495)
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 BİREYSEL 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 tablolar Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %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	(14.390.690)	14.390.690	(14.390.690)	14.390.690
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(14.390.690)	14.390.690	(14.390.690)	14.390.690
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(177.117.112)	177.117.112	(177.117.112)	177.117.112
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(177.117.112)	177.117.112	(177.117.112)	177.117.112
	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	(154.957.080)	154.957.080	(154.957.080)	154.957.080
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(154.957.080)	154.957.080	(154.957.080)	154.957.080
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(248.669)	248.669	(248.669)	248.669
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(248.669)	248.669	(248.669)	248.669

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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, 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.

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 BİREYSEL 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)		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	finansal tablo ana hesap kalemleri			
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)		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	diğer finansal bilgiler			
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 BİREYSEL 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	30 Eylül 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)	Asgari /Azami 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 İşletmeciler 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 değerleme 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.