

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-46
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-17
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	18-19
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	21
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	22-24
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	25
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25-26
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	26
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	29
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	30-32
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	33-34
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
NOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 19 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	35
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36-37
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-41
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	41-43
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	44
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-46

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.610.850	4.640.945
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.738.508	2.728.598
Finansal yatırımlar	5	19.945	345
Ticari alacaklar		275.336	359.350
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-22	3.196	594
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	272.140	358.756
Diğer alacaklar		11.131	11.842
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	11.131	11.842
Proje halindeki stoklar	12	1.515.564	1.501.710
Stoklar		2.009	1.310
Peşin ödenmiş giderler	9	37.203	25.333
Diğer dönen varlıklar		11.154	12.457
Duran varlıklar		55.002.653	54.962.280
Diğer alacaklar		394.276	380.056
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	388.997	374.247
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		5.279	5.809
Finansal yatırımlar	5	181.466	173.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	53.724.821	53.724.001
Maddi duran varlıklar		385.089	378.647
Maddi olmayan duran varlıklar		47.557	50.505
- Şerefiye		10.483	10.483
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		37.074	40.022
Peşin ödenmiş giderler	9	168.467	170.284
Diğer duran varlıklar	13	100.977	85.697
Toplam varlıklar		59.613.503	59.603.225

1 Ocak - 31 Mart 2026 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 7 Mayıs 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.584.941	2.161.992
Kısa vadeli borçlanmalar	6	311.483	811.753
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	342.794	416.096
Ticari borçlar		110.727	180.208
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-22	34.958	67.900
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	75.769	112.308
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		43.529	69.744
Diğer borçlar		112.676	123.722
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	112.676	123.722
Ertelemiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğruan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	104.316	69.686
Türev araçlar	10	1.330	-
- Alım satım amaçlı türev araçlar		1.330	-
Kısa vadeli karşılıklar	14	32.658	22.303
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		15.513	10.263
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		17.145	12.040
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	525.428	468.480
Uzun vadeli yükümlülükler		8.796.587	8.367.970
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.276.189	1.505.261
Ticari borçlar		18.522	12.015
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	18.522	12.015
Uzun vadeli karşılıklar		21.981	20.363
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		21.981	20.363
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	20	7.479.895	6.830.331
Özkaynaklar		49.231.975	49.073.263
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		49.231.975	49.073.263
Ödenmiş sermaye		2.415.000	2.415.000
Sermaye düzeltme farkları		11.313.263	11.313.263
Birleşme denkleştirme hesabı		11.227.003	11.227.003
Geri alınmış paylar		(45.452)	(45.452)
Paylara ilişkin primler		575.789	575.789
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(28.297)	(28.478)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(23.396)	(27.226)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(4.901)	(1.252)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		89.233	95.334
- Yabancı para çevrim farkları		89.233	95.334
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.204.251	2.204.251
Diğer yedekler		705.606	705.606
Geçmiş yıllar karları		20.610.947	17.056.554
Net dönem karı		164.632	3.554.393
Toplam kaynaklar		59.613.503	59.603.225

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	1.242.831	1.136.799
Satışların maliyeti (-)	15	(324.210)	(307.864)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		918.621	828.935
Genel yönetim giderleri (-)	16	(109.012)	(111.894)
Pazarlama giderleri (-)	16	(17.544)	(13.805)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	25.227	34.536
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(18.622)	(25.626)
Esas faaliyet karı		798.670	712.146
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		798.670	712.146
Finansman gelirleri	18	261.166	166.920
Finansman giderleri (-)	18	(77.475)	(304.548)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	19	(20.348)	222.678
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		962.013	797.196
Dönem vergi geliri/(gideri)	20	(147.592)	(62.284)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	20	(649.789)	(509.854)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		164.632	225.058
DÖNEM KARI/(ZARARI)		164.632	225.058
Dönem karının/(zararının) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		164.632	225.058
Pay başına kazanç/(kayıp)	21	0,07	0,09
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		181	4.743
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		5.169	6.413
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	20	(1.339)	(1.670)
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		(5.213)	-
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	20	1.564	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(6.101)	(72.226)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	-	(13.495)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	20	-	4.049
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(6.101)	(62.780)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(5.920)	(67.483)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		158.712	157.575
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		158.712	157.575

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı	
				Fayda Planları								Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (1)	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		Net Dönem Karı/(Zararı)
1 Ocak 2025															
İtibarıyla bakiye	2.415.000	11.313.263	575.789	(23.372)	-	126.727	24.387	11.227.003	-	705.606	1.992.887	11.872.384	5.776.716	46.006.390	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.776.716	(5.776.716)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	4.743	-	(62.780)	(9.446)	-	-	-	-	-	225.058	157.575	
31 Mart 2025															
İtibarıyla bakiye	2.415.000	11.313.263	575.789	(18.629)	-	63.947	14.941	11.227.003	-	705.606	1.992.887	17.649.100	225.058	46.163.965	
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2026															
İtibarıyla bakiye	2.415.000	11.313.263	575.789	(27.226)	(1.252)	95.334	-	11.227.003	(45.452)	705.606	2.204.251	17.056.554	3.554.393	49.073.263	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.554.393	(3.554.393)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	3.830	(3.649)	(6.101)	-	-	-	-	-	-	164.632	158.712	
31 Mart 2026															
İtibarıyla bakiye	2.415.000	11.313.263	575.789	(23.396)	(4.901)	89.233	-	11.227.003	(45.452)	705.606	2.204.251	20.610.947	164.632	49.231.975	

- (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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2026	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	713.408	(58.153)
Dönem karı/(zararı)	164.632	225.058
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	657.526	505.101
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11.699	10.371
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	17.679	20.643
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18 (212.397)	(8.988)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	25.267	140.133
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 797.381	572.138
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	17.897	(229.196)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(59.004)	(762.252)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(4.061)	(583.376)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	50.281	(35.586)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(45.433)	(13.371)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	(34.861)	(13.421)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(24.930)	(116.498)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	(46.176)	(122.650)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)	21.246	6.152
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	763.154	(32.093)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	(47.959)	(25.645)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	(1.787)	(415)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(17.179)	(8.714)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(15.222)	(6.273)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	29	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11 (1.986)	(2.441)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(441.934)	861.858
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6 -	1.213.638
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6 (596.611)	(354.229)
Türev araçlardan nakit girişleri	-	6.651
Ödenen faiz	6 (59.427)	(100.333)
Alınan faiz	214.104	91.124
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4 -	5.007
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	254.295	794.991
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	3.251	(24.681)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	257.546	770.310
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4 2.728.598	653.954
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi	(247.636)	(48.983)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4 2.738.508	1.375.281

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal 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 birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (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; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Akkök Holding A.Ş.	14,99	361.980
Alize Dinçkök	8,98	216.893
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779
İzer Lodrik	7,55	182.300
Alina Dinçkök	5,67	136.985
Raif Ali Dinçkök	5,15	124.432
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	49,51	1.195.631
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %53,79'luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Akkök Holding A.Ş.	14,99	361.980
Alize Dinçkök	8,98	216.893
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779
İzer Lodrik	7,39	178.500
Alina Dinçkök	5,67	136.985
Raif Ali Dinçkök	5,15	124.432
Diğer, halka açık hisseler dahil	49,67	1.199.431
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000

31 Mart 2026 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059 bin TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2025: A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059 bin 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000 bin TL'dir (31 Aralık 2025: 10.000.000 bin TL). Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 2.415.000 bin TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 2.415.000 bin TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 287 kişidir (31 Aralık 2025: 281 kişi).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	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.

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.

Şirket sınırlı sorumlu ortak olarak %89,50 oranında ortaklık payına sahip olduğu WMG London Developments L.P., maliki bulunduğu (Londra'daki Aldgate projesini geliştirmekte olan) OXR LIMITED'e ait hisselerinin tamamının satışını 2025 yılının temmuz ayında gerçekleştirmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	89,50	89,50	89,50	89,50

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müştebbis 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.

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

31 Mart 2026 tarihinde sona eren yıla ait özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 7 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerince enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Grup, bu nedenle önceki dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarını da 31 Mart 2026 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
31 Mart 2026	121,47	1,000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,100	%211
31 Mart 2025	92,82	1,309	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı tutarlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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;

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

Grup'un performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

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 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

- 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.

Grup'un performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

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 (erken uygulamaya izin verilir). 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) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Grup'un performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

ii) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). 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 kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte 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.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 31 Mart 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 2026 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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 Resmî 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

31 Mart 2026 ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

2025 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme raporu değerleri 31 Mart 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 31 Mart 2026	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	871.188	332.027	39.616	-	1.242.831
Satışların maliyeti (-)	(227.722)	(95.909)	(579)	-	(324.210)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	643.466	236.118	39.037	-	918.621
Genel yönetim giderleri (-)	(27.567)	(400)	(87)	(80.958)	(109.012)
Pazarlama giderleri (-)	(14.152)	(3.392)	-	-	(17.544)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12.277	6.985	5.671	294	25.227
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.302)	(7.393)	(1.610)	(317)	(18.622)
Esas faaliyet karı/(zararı)	604.722	231.918	43.011	(80.981)	798.670
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	604.722	231.918	43.011	(80.981)	798.670

1 Ocak - 31 Mart 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	778.435	317.400	40.964	-	1.136.799
Satışların maliyeti (-)	(217.470)	(90.081)	(313)	-	(307.864)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	560.965	227.319	40.651	-	828.935
Genel yönetim giderleri (-)	(24.610)	(1.198)	(3.498)	(82.588)	(111.894)
Pazarlama giderleri (-)	(12.002)	(1.803)	-	-	(13.805)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12.510	14.099	7.421	506	34.536
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.171)	(13.598)	(3.511)	(1.346)	(25.626)
Esas faaliyet karı/(zararı)	529.692	224.819	41.063	(83.428)	712.146
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	529.692	224.819	41.063	(83.428)	712.146

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Mart 2025	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	6.998	(61.050)	13.702	(207.754)
Akbatı Projesi	-	(11)	-	(2)
Diğer	36.125	(11.561)	24.948	(52.182)
Dağıtılmamış	218.043	(4.853)	128.270	(44.610)
Toplam	261.166	(77.475)	166.920	(304.548)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve proje halindeki stokların bölüm bazlı varlık kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Akasya Projesi	37.087.853	37.086.490
Akbatı Projesi	13.535.814	13.535.191
Diğer	4.616.718	4.604.030
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	55.240.385	55.225.711

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların bölüm bazlı yükümlülük kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Akasya Projesi	1.252.117	1.452.455
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	678.349	799.765
Dağıtılmamış	-	480.890
Toplam	1.930.466	2.733.110

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	914	601
Banka	2.737.594	2.727.997
- Vadesiz mevduat	15.653	8.275
- Vadeli mevduat	2.721.941	2.719.722
	2.738.508	2.728.598

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	2.721.941	2.719.722
	2.721.941	2.719.722

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Avro	375.812	13.748
ABD Doları	273.696	679.801
İngiliz Sterlini	58	62
Diğer	-	388
	649.566	693.999

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Türk Lirası	37,00 - 42,50	37,25 - 38,75
ABD Doları	2,50 - 2,75	2,25
Avro	1,50	1,25

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	19.945	345
	19.945	345

(*) 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir.

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Esas Real Estate Fund (*)	78.802	64.744
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş. (**)	42.462	42.462
Akkök Next (**)	24.167	24.167
FBO Angellist Clients (**)	14.783	15.906
PGIM Real Estate European Value Partners (*)	10.034	14.593
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş. (**)	8.439	8.439
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş. (**)	2.779	2.779
	181.466	173.090

(*) 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 bin 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 1.775 bin ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 197 bin Avro iştirak tutarı bulunmaktadır. (Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	311.483	811.753
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	311.483	811.753
Banka kredileri	254.953	311.651
Finansal kiralama yükümlülükleri	87.841	104.445
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	342.794	416.096
Banka kredileri	1.276.189	1.490.357
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	14.904
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.276.189	1.505.261
	2026	2025
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.733.110	2.600.195
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	1.213.638
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(596.611)	(354.229)
Ödenen faiz	(59.427)	(100.333)
Tahakkuk	44.282	110.376
Kur farkı	35.845	197.504
Parasal kayıp/kazanç, net	(226.733)	(288.080)
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.930.466	3.379.071

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	31 Mart 2026			31 Aralık 2025		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para (*)	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para (*)	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,58	7.016	311.483	6,53	17.217	811.753
			311.483			811.753
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
Avro cinsinden krediler	7,39	5.006	254.953	7,40	5.632	311.651
			254.953			311.651
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
Avro cinsinden krediler	7,39	25.058	1.276.189	7,40	26.933	1.490.357
			1.276.189			1.490.357

(*) Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
2027	286.478	415.018
2028	381.971	415.018
2029	381.971	415.018
2030	225.769	245.303
	1.276.189	1.490.357

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	98.808	118.616
1 - 5 yıl	-	19.769
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(10.967)	(19.036)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	87.841	119.349

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	87.841	104.445
1 - 5 yıl	-	14.904
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	87.841	119.349

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	212.869	325.814
Alacak senetleri	90.498	63.825
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	3.196	594
	306.563	390.233
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(26.715)	(28.448)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(4.512)	(2.435)
	275.336	359.350

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(28.448)	(36.243)
Dönem karşılık gideri (Not 17)	(9.016)	(10.765)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 17)	8.076	7.227
Parasal kayıp/kazanç, net	2.673	3.512
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(26.715)	(36.269)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	34.958	67.900
Tedarikçilere borçlar	75.769	112.308
	110.727	180.208
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	18.522	12.015
	18.522	12.015

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	51	54
Diğer (*)	14.957	16.055
	15.008	16.109
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877)	(4.267)
	11.131	11.842

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	104.984	115.057
Sosyal güvenlik prim borçları	7.537	8.394
Diğer	155	271
	112.676	123.722

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Tedarikçilere verilen avanslar	20.079	881
Peşin ödenen sigorta gideri	6.491	17.090
Proje kapsamında verilen avanslar	478	526
Peşin ödenen finansman giderleri	407	489
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020	1.123
Diğer	8.728	5.224
	37.203	25.333

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (**)	159.447	159.447
Peşin ödenen proje giderleri (*)	9.005	10.190
Peşin ödenen finansman giderleri	-	81
Diğer	15	566
	168.467	170.284

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	39.245	30.588
Sponsorluk gelirleri	31.560	33.896
Alınan avanslar - Akbatı projesi	10.548	3.935
Alınan avanslar - Diğer	22.963	1.267
	104.316	69.686

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

8 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Mart 2026	Raviç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Alım satım amaçlı</i>				
Döviz alım-satım hakkı	4.110	4.810	-	1.330
Kısa vadeli türev araçlar	4.110	4.810	-	1.330
Toplam türev araçlar	4.110	4.810	-	1.330

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla türev araç bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 ve 2025 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	-	9.655
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(1.343)	9.152
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	-	(13.495)
Parasal kayıp/kazanç, net	13	1.943
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 31 Mart	(1.330)	7.255

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2026	2025
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	53.724.001	50.962.754
Dönem içi ilaveler	1.986	2.441
- Direkt alımlar	1.986	2.441
Yabancı para çevrim farkları	(1.166)	(289)
Net kayıtlı değer, 31 Mart	53.724.821	50.964.906

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	31 Mart 2026
Akasya AVM	36.754.096	-	1.363	36.755.459
Akbatı AVM	13.535.191	-	623	13.535.814
Erenköy projesi	3.088.114	-	-	3.088.114
Sosyal tesis	239.298	-	-	239.298
Akasya ofis	93.096	-	-	93.096
Bulgaristan arsaları	14.206	(1.166)	-	13.040
	53.724.001	(1.166)	1.986	53.724.821

	1 Ocak 2025	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	31 Mart 2025
Akasya AVM	34.410.392	-	2.131	34.412.523
Akbatı AVM	13.164.964	-	310	13.165.274
Erenköy projesi	3.044.650	-	-	3.044.650
Sosyal tesis	235.630	-	-	235.630
Akasya ofis	92.472	-	-	92.472
Bulgaristan arsaları	14.646	(289)	-	14.357
	50.962.754	(289)	2.441	50.964.906

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 45.641.224 bin TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 48.470.665 bin TL).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: bulunmamaktadır).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Erenköy projesi üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: bulunmamaktadır).

31 Mart 2026 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 19.550 bin Avro, ikinci dereceden 23.575 bin Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 30.550 bin ABD Doları, ikinci dereceden 19.550 bin Avro, üçüncü dereceden 23.575 bin Avro ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır. (Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.)

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	868.435	868.435
Sahrayıcedit Projesi (*)	771.420	757.566
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (**)	(124.291)	(124.291)
	1.515.564	1.501.710

(*) İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde müşterek mülkiyete tabi toplam yaklaşık 100.000 metrekarelik yüzölçümlü alanda hasılat paylaşımı esasına dayalı sözleşme kapsamında konut ağırlıklı karma proje, Akış Güray Adi Ortaklığı tarafından geliştirilmektedir. Proje süresince satışı gerçekleşen gayrimenkullere ilişkin elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna hasılat olarak kaydedilir. Taşınmazların satış ve devir bedeli olarak Proje'deki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek bedellerinden oluşan gelirin %45'i arsa sahiplerine ödenecektir. Proje Halindeki Stoklar, proje kapsamında verilen avanslardan ve projeye ait harcamalardan oluşmaktadır. Proje kapsamında verilen avans karşılığında arsa payları üzerinde 530.000 bin TL ipotek tesis edilmiştir.

(**) 5 Ocak 2026 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2025 tarihli, 2025/557 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır (2025 değerlendirme raporu değeri 31 Mart 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde dönem içinde aktifleştirilen 10.491 bin TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 60.729 bin TL).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	100.977	85.697
	100.977	85.697

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15.513	10.263
Dava karşılıkları	6.648	6.347
Diğer kısa vadeli karşılıklar	10.497	5.693
	32.658	22.303
	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.347	12.168
Dönem dava karşılık gideri (Not 17)	1.096	549
Konusu kalmayan karşılık (Not 17)	(179)	(494)
Parasal kayıp kazanç, net	(616)	(1.113)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	6.648	11.110

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	2.196.530	3.826.955
Teminat mektupları	9.331	11.843
	2.205.861	3.838.798

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	793.767	784.449
İpotekler	538.456	592.529
Teminat senetleri	169.204	181.110
Kefalet mektupları	20.285	21.294
Teminat çekleri	5.631	6.196
	1.527.343	1.585.578

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	4.813.786	4.793.100
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	25.529.922	26.283.900
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	47.166.167	48.799.426
	77.509.875	79.876.426

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.729	3.833.977
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.132	4.821
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
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	-	-
	2.205.861	3.838.798

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz Tutarı (*)	TL Karşılığı	Döviz Tutarı (*)	TL Karşılığı
ABD Doları	-	-	30.550	1.440.382
Avro	43.125	2.196.330	43.125	2.386.353
TL	9.531	9.531	12.063	12.063
		2.205.861		3.838.798

Alınan teminatlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz Tutarı (*)	TL Karşılığı	Döviz Tutarı (*)	TL Karşılığı
TL	1.397.972	1.397.972	1.447.957	1.447.957
ABD Doları	2.875	127.639	2.879	135.740
Avro	34	1.732	34	1.881
		1.527.343		1.585.578

(*) Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.

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 Mart 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 bin TL tutarında karşılık ayrılmıştır.
- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 250 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	745.044	677.335
Akbatı kira gelirleri	332.027	317.400
Bilet Satışları	59.256	47.940
Diğer kira gelirleri	39.616	40.964
Sponsorluk	24.079	15.356
Diğer	42.809	37.804
	1.242.831	1.136.799
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(151.238)	(144.682)
Akbatı AVM maliyetleri	(95.909)	(90.081)
Diğer	(77.063)	(73.101)
	(324.210)	(307.864)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	918.621	828.935

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	61.970	51.318
Danışmanlık giderleri	24.928	41.024
Ofis giderleri	8.457	6.859
Amortisman giderleri	3.521	3.005
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.876	1.246
Vergi, resim ve harçlar	846	675
Bağış yardımlar	12	152
Diğer	6.402	7.615
	109.012	111.894

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	8.802	9.841
Reklam giderleri	3.685	2.227
Danışmanlık giderleri	3.438	551
Kurumsal iletişim giderleri	345	318
Diğer	1.274	868
	17.544	13.805

NOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	10.307	14.606
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	8.076	7.227
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	5.364	10.613
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 14)	179	494
Diğer	1.301	1.596
	25.227	34.536
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(9.016)	(10.765)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(5.094)	(7.539)
Reeskont gideri	(2.379)	(5.382)
Dava karşılık giderleri (Not 14)	(1.096)	(549)
Diğer	(1.037)	(1.391)
	(18.622)	(25.626)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman gelirleri		
Faiz geliri	250.222	115.962
Kur farkı geliri	10.944	50.958
	261.166	166.920
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(37.825)	(106.974)
Kur farkı gideri	(38.307)	(197.574)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(1.343)	-
	(77.475)	(304.548)

NOT 19 - 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- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri (a)	12.263	244.833
Proje Halindeki Stoklar	137.335	93.841
Finansal Yatırımlar	23.274	7.200
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	36.995
Peşin Ödenmiş Giderler	14.551	14.577
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.902.733	4.659.422
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	39.663	54.868
Ertelenmiş vergi (varlığı)/yükümlülüğü	(626.978)	(415.820)
Ödenmiş Sermaye	(1.252.810)	(1.255.141)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(1.024.551)	(1.026.457)
Geri Alınmış Paylar	4.148	-
Paylara İlişkin Primler	(52.545)	(52.643)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.599	2.137
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(8.700)	(13.816)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(201.155)	(182.205)
Diğer Yedekler	(64.392)	(64.511)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.880.909)	(1.613.614)
Kar veya zarar tablosu kalemleri (b)	(32.611)	(22.155)
Hasılat	(48.085)	(44.732)
Satışların Maliyeti (-)	12.208	11.816
Genel Yönetim Giderleri (-)	4.174	4.584
Pazarlama Giderleri (-)	642	534
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(908)	(1.741)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	708	1.472
Finansman Gelirleri	(8.437)	(5.320)
Finansman Giderleri (-)	5.527	10.072
Dönem Vergi Gideri (-)	1.560	1.160
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) (a+b)	(20.348)	222.678

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

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 kâr 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. 2026 yılı cari dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur. (2025: %30)

Dönem karı vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak bakiyesi	(468.480)	(9.200)
Peşin ödenen vergiler	47.959	25.645
Cari dönem vergi gideri	(147.592)	(62.284)
Parasal kayıp/kazanç, net	42.685	2.560
Dönem karı vergi yükümlülüğü, 31 Mart bakiyesi	(525.428)	(43.279)

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

Vergi Gideri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem Vergi Gideri	(147.592)	(62.284)
Ertelenen Vergi Gideri	(649.789)	(509.854)
Toplam Vergi Gideri	(797.381)	(572.138)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kar dağıtım kararının genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2025: %30).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

2025 yılı itibarıyla, Vergi Usul Kanunu kapsamında uygulanacak enflasyon düzeltmesi, 7571 sayılı Kanun ile 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemleri için ertelenmiştir. Grup, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının/yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesinde, Grup yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının öngörülmediği varsayımını esas almıştır.

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	26.539.952	(7.961.986)	24.678.270	(7.403.481)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	59.555	(17.333)	35.307	(10.124)
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	407.985	-	489.770
Diğer	(311.630)	91.439	(320.111)	93.504
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(7.479.895)		(6.830.331)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, satışı öngörülme-yen varlıkların yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
	Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(6.830.331)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	225	2.379
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(649.789)	(509.854)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(7.479.895)	(5.171.642)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (31 Mart 2025: 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 - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Sürdürülen faaliyetler		
net dönem (zararı)/karı	164.632	225.058
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.410.000	2.415.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	0,07	0,09
Ana ortaklığa ait		
net dönem (zararı)/karı	164.632	225.058
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.410.000	2.415.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinde hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	0,07	0,09

(*) Bin adet olarak ifade edilmiştir. Pay miktarının hesaplanmasında geri alınmış paylar dikkate alınmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akkim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Akkim")	2.898	-
Sepaş Akıllı Çözümler A.Ş. ("Sepaş Akıllı Çözümler")	199	354
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San.Ve Tic.A.Ş. ("Akcoat")	96	200
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	3	4
Diğer	-	36
	3.196	594
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*)	235.148	224.435
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**)	153.849	149.812
	388.997	374.247

(*) 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	20.964	28.966
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	6.752	5.153
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	4.012	5.755
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	2.634	14.011
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	561	395
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	-	13.620
Diğer	35	-
	34.958	67.900

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Sepaş (*)	58.018	69.333
Aktek	17.224	11.378
Akkök Holding	6.139	15.381
Dinkal (**)	5.636	5.415
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş.	5.467	5.312
Akenerji	910	1.228
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	537	696
Akgirişim	-	6.260
Diğer	896	645
	94.827	115.648

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

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

- c) 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Akkim	2.511	-
Akcoat	664	857
Sepaş Akıllı Çözümler	400	-
Dese Gıda	250	323
Akenerji	221	218
Diğer	533	506
	4.579	1.904

- d) 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Akiş-Güray Adi Ortaklığı	20.250	10.922
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	14.552	12.874
	34.802	23.796

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	42.290	47.062
Kıdem tazminatı karşılık gideri	5.893	4.931
Toplam	48.183	51.993

NOT 23- YABANCI PARA POZİSYONU

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	100	1	-	4.491
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.165	7.771	1	669.533
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	250	-	-	11.099
4. Dönen Varlıklar	6.515	7.772	1	685.123
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	333	-	-	14.784
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.775	197	-	88.836
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	2.108	197	-	103.620
9. Toplam varlıklar	8.623	7.969	1	788.743
10. Ticari Borçlar	(163)	(15)	-	(8.001)
11. Finansal Yükümlülükler	(7.016)	(5.006)	-	(566.436)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(29)	(3)	-	(1.440)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(7.208)	(5.024)	-	(575.877)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(25.058)	-	(1.276.189)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(225)	(15)	-	(10.753)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(225)	(25.073)	-	(1.286.942)
18. Toplam Yükümlülükler	(7.433)	(30.097)	-	(1.862.819)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	(4.810)	4.110	-	(4.225)
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	4.110	-	209.320
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	4.810	-	-	213.545
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.620)	(18.018)	1	(1.078.301)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(835)	(22.325)	1	(1.174.011)
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.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	87	1	-	-	4.157
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.422	248	1	14	694.187
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250	-	-	-	11.787
4. Dönen Varlıklar	14.759	249	1	14	710.131
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	337	-	-	-	15.889
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.373	264	-	-	79.337
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	1.710	264	-	-	95.226
9. Toplam varlıklar	16.469	513	1	14	805.357
10. Ticari Borçlar	(144)	(9)	-	-	(7.287)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.217)	(5.632)	-	-	(1.123.404)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(29)	-	-	(6)	(1.549)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(17.390)	(5.641)	-	(6)	(1.132.240)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(26.933)	-	-	(1.490.357)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(202)	(15)	-	-	(10.354)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(202)	(26.948)	-	-	(1.500.711)
18. Toplam Yükümlülükler	(17.592)	(32.589)	-	(6)	(2.632.951)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.123)	(32.076)	1	8	(1.827.594)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(2.746)	(32.340)	1	8	(1.918.718)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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
31 Mart 2026				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(3.707)	3.707	(3.707)	3.707
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(3.707)	3.707	(3.707)	3.707
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(113.700)	113.700	(113.700)	113.700
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(113.700)	113.700	(113.700)	113.700

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(12.947)	12.947	(12.947)	12.947
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(12.947)	12.947	(12.947)	12.947
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(178.956)	178.956	(178.956)	178.956
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(178.956)	178.956	(178.956)	178.956

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Genel Kurul

Şirket'in 14 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararlardan tescile tabi olan hususlar İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 21 Nisan 2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Belirlenmesi

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket'in bağımsız denetçisi olarak seçilmesine ilişkin Genel Kurul Kararı, 14 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kar Payı Dağıtım

Şirket'in 14 Nisan 2026 tarihli 2025 yılına ait Olağan Genel Kurulu'nda, 2025 yılına ait dağıtılabilir kardan Şirket'in ortaklarına 1.100.000 bin TL kar payı ödenmesine karar verilmiş olup, ilgili tutar 2026 yılı Nisan ayında nakden ödenmiştir.

Kredi İşlemleri

Şirket, HSBC aracılığıyla kullanmış olduğu 7 Milyon ABD Doları tutarlı yatırım kredisini Nisan ayı içerisinde kapatmıştır.

Şirket Kuruluşu

2026 yılı Mayıs ayında, Şirket Yönetim Kurulunca belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışındaki şirketlere, ortaklıklara ve fonlara yatırım yapmak üzere yurt içinde özel amaçlı anonim şirket kurulmasına, kurulacak anonim şirketin tek ortağının Akiş GYO olmasına, ticaret unvanının Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi ve sermayesinin 3.000 bin TL olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Sahrayıcedit Projesi

158 parsel için avan proje başvurusu öncesi tevhit, ihdas ve terk işlemlerinin yapılması için belediye encümenine teklif verilmiştir. Encümen onayı sonrasında 158 parsel için avan proje başvurusu yapılacaktır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel)			31 Mart 2026	31 Aralık 2025
finansal tablo	ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.672.205	2.684.304
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)	55.329.563	55.305.422
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	115.395	107.624
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	388.997	374.247
	Diğer varlıklar		947.169	968.065
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	59.453.329	59.439.662
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.842.625	2.613.761
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	87.841	119.349
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	49.231.975	49.073.263
	Diğer kaynaklar		8.290.888	7.633.289
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	59.453.329	59.439.662
Konsolide olmayan (bireysel)			31 Mart 2026	31 Aralık 2025
diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme		
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)	2.671.771	2.681.624
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)	102.218	93.917
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	115.395	107.624
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.331	11.843
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)	1.109.147	1.294.193

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2026		31 Aralık 2025		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)	93	93	93	93	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	5	5	5	≤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	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	-	-	≤20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4	6	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	5	5	5	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2	2	2	2	≤10

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Akyaşam	115.395	107.624
Aksu Real Estate	13.382	14.580
WMG London	-	-
	128.777	122.204

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.