

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-50
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	11-18
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-20
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	22
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	23-25
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	26
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	27
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	28
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	30
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30-31
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 17 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	34-36
NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	37-38
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	39
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	40
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	40
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	41
NOT 24 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	41
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42-43
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	44
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	44-46
NOT 28 YABANCI PARA POZİSYONU.....	46-48
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	48
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48-50

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.011.932	4.811.660
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.967.154	2.872.530
Finansal yatırımlar	5	537	370
Ticari alacaklar		292.997	298.685
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-27	1.974	3.414
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	291.023	295.271
Diğer alacaklar		52	58
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		52	58
Proje halindeki stoklar	12	1.662.505	1.607.012
Peşin ödenmiş giderler	9	78.642	21.584
Diğer dönen varlıklar		10.045	11.421
Duran varlıklar		59.070.885	58.795.970
Diğer alacaklar		451.144	401.760
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	450.065	400.489
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.079	1.271
Finansal yatırımlar	5	131.199	84.901
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	261.011	130.772
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	57.483.241	57.475.979
Maddi duran varlıklar	14	391.047	380.966
Maddi olmayan duran varlıklar		42.735	47.670
- Şerefiye		11.218	11.218
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	31.517	36.452
Peşin ödenmiş giderler	9	184.643	182.216
Diğer duran varlıklar	16	125.865	91.706
Toplam varlıklar		63.082.817	63.607.630

1 Ocak - 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 13 Ağustos 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.117.705	2.144.817
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	868.673
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	431.186	445.274
Ticari borçlar		132.278	166.829
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-27	107.664	110.677
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	24.614	56.152
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		14.466	21.394
Diğer borçlar		101.178	106.655
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	101.178	106.655
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	99.205	35.361
Türev araçlar	10	4.367	-
- Alım satım amaçlı türev araçlar		4.367	-
Kısa vadeli karşılıklar	17	16.415	5.618
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.626	3.921
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		10.789	1.697
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	318.610	495.013
Uzun vadeli yükümlülükler		9.471.676	8.948.483
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.230.707	1.610.811
Ticari borçlar		18.210	12.789
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	18.210	12.789
Uzun vadeli karşılıklar		5.069	4.577
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		5.069	4.577
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	8.217.690	7.320.306
Özkaynaklar		52.493.436	52.514.330
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		52.493.436	52.514.330
Ödenmiş sermaye		2.415.000	2.415.000
Sermaye düzeltme farkları	18	12.275.903	12.275.903
Birleşme denkleştirme hesabı		12.014.251	12.014.251
Geri alınmış paylar		(48.639)	(48.639)
Paylara ilişkin primler		616.164	616.164
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(35.382)	(30.475)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(6.154)	(6.418)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		(22.686)	(22.717)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(6.542)	(1.340)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		91.065	102.019
- Yabancı para çevrim farkları		91.065	102.019
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.586.201	2.358.816
Diğer yedekler	18	755.084	755.084
Geçmiş yıllar karları		20.701.260	18.252.577
Net dönem karı		1.122.529	3.803.630
Toplam kaynaklar		63.082.817	63.607.630

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	2.446.650	1.246.470	2.378.332	1.264.395
Satışların maliyeti (-)	19	(546.228)	(282.974)	(510.598)	(260.772)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.900.422	963.496	1.867.734	1.003.623
Genel yönetim giderleri (-)	20	(173.684)	(82.814)	(175.345)	(77.462)
Pazarlama giderleri (-)	20	(11.674)	(4.414)	(7.748)	(3.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	39.902	18.701	49.745	20.724
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(27.278)	(13.430)	(36.807)	(15.346)
Esas faaliyet karı		1.727.688	881.539	1.697.579	927.651
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	6.660	1.620	186	3.724
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		1.734.348	883.159	1.697.765	931.375
Finansman gelirleri	23	512.849	239.187	384.811	212.486
Finansman giderleri (-)	23	(180.198)	(100.455)	(572.407)	(248.593)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	24	(61.185)	(38.562)	319.514	83.355
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.005.814	983.329	1.829.683	978.623
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	16.214	168.935	(228.503)	(162.700)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(899.499)	(205.913)	(526.725)	17.689
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		1.122.529	946.351	1.074.455	833.612
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.122.529	946.351	1.074.455	833.612
Dönem karının/(zararının) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.122.529	946.351	1.074.455	833.612
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,47	0,39	0,44	0,35
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(4.907)	(5.100)	2.160	(2.916)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		378	(627)	774	(651)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(114)	188	(232)	196
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar		31	(3.365)	1.618	(2.461)
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		(7.431)	(1.852)	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	2.229	556	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(10.954)	(4.425)	(79.500)	(2.208)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	-	-	(27.769)	(13.327)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	-	-	8.331	3.998
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(10.954)	(4.425)	(60.062)	7.121
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(15.861)	(9.525)	(77.340)	(5.124)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1.106.668	936.826	997.115	828.488
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.106.668	936.826	997.115	828.488

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden	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
				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)			Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)					Net Dönem Karı/(Zararı)		
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000	12.275.903	616.164	(6.096)	(18.915)	-	135.613	26.097	12.014.251	-	755.084	2.132.630	12.704.888	6.181.785	49.232.404
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177.547	6.004.238	(6.181.785)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(407.910)	-	(407.910)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	542	1.618	-	(60.062)	(19.438)	-	-	-	-	-	1.074.455	997.115
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000	12.275.903	616.164	(5.554)	(17.297)	-	75.551	6.659	12.014.251	-	755.084	2.310.177	18.301.216	1.074.455	49.821.609
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiye	2.415.000	12.275.903	616.164	(6.418)	(22.717)	(1.340)	102.019	-	12.014.251	(48.639)	755.084	2.358.816	18.252.577	3.803.630	52.514.330
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227.385	3.576.245	(3.803.630)	-
Kar payları (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.127.562)	-	(1.127.562)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	264	31	(5.202)	(10.954)	-	-	-	-	-	-	1.122.529	1.106.668
30 Haziran 2026 itibarıyla bakiye	2.415.000	12.275.903	616.164	(6.154)	(22.686)	(6.542)	91.065	-	12.014.251	(48.639)	755.084	2.586.201	20.701.260	1.122.529	52.493.436

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
(3) Not 18'de açıklanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı/(zararı)		1.479.832	634.026
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.122.529	1.074.455
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		622.122	621.271
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	20.764	18.530
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.344	8.843
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(410.443)	(73.781)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		75.477	296.754
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	25	883.285	755.228
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(6.660)	(186)
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		53.355	(384.117)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(185.380)	(1.027.383)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(32.924)	(745.070)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(40.513)	(159.116)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.043)	13.413
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(56.024)	(1.204)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(53.876)	(135.406)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(133.121)	(211.416)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		79.245	76.010
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.559.271	668.343
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	25	(79.055)	(34.317)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(384)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(159.172)	(17.918)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	13	(126.000)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14,15	(25.910)	(13.100)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14,15	-	359
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(7.262)	(5.177)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.819.928)	451.641
Ödenen temettüleri	18	(1.127.562)	(407.910)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	1.557.404
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(982.180)	(705.522)
Türev araçlardan nakit girişleri		-	14.400
Ödenen faiz	6	(102.743)	(225.357)
Alınan faiz		392.557	211.876
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	-	6.750
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(499.268)	1.067.749
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		24.513	23.622
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(474.755)	1.091.371
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	2.872.530	649.547
F. Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(430.621)	(120.495)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.967.154	1.620.423

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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 birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (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 birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Akkök Holding A.Ş.	15,27	368.880
Alize Dinçkök	8,98	216.893
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779
İzer Lodrik	7,71	186.115
Alina Dinçkök	5,67	136.985
Raif Ali Dinçkök	5,15	124.432
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	49,07	1.184.916
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %53,35'lik 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

30 Haziran 2026 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.060 bin TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2025: A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.060 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000 bin TL'dir (31 Aralık 2025: 10.000.000 bin TL). Şirket'in 30 Haziran 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).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2025: 37 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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
Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. ("Akiş Global")	Gayrimenkul yatırımları

	30 Haziran 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
Akiş Global	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.

Akiş Global

Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. 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 amacıyla 12 Mayıs 2026 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akiş Global'in %100 sermayesine sahiptir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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

Edge T82 B.V.

Şirket’in %100 bağlı ortaklıklarından Akiş Global tarafından; Hollanda Rotterdam’da kurulu bulunan ve Almanya, Berlin’de gayrimenkul projesi geliştirecek olan Edge T82 B.V.’ye sermaye artırımına katılım yoluyla %50 oranında iştirak edilmiştir. İştirak payları Akiş Global adına 4 Haziran 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London	Gayrimenkul yatırımları
Edge T82 B.V.	Gayrimenkul yatırımları

	30 Haziran 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
Edge T82 B.V.	50,00	50,00	-	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

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

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

	30 Haziran 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 – Güray Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren yıla ait özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 13 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. Ve 7. Maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel Finansal Tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

Şirket, %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklıkları olan Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam"), Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk"), Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate") ve Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. ("Akiş Global") şirketlerini özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirmiş olup müşterek yönetime tabi ortaklıkları olan Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı ve Akiş – Güray Adi Ortaklığı'nı oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirmiştir.

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. Şirket, bu nedenle önceki dönemlere ilişkin bireysel finansal tablolarını da 30 Haziran 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	129,99	1,000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,178	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,321	%220

(*) 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.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin 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

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Haziran 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;
- 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.

Şirket'in performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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'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 ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Şirket'in 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) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Şirket'in performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

ii) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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 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 ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

Şirket'in 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.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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'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 sağlanamadığını 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.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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'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).

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Haziran 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ara dönem özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

30 Haziran 2026 ara dönem özet bireysel 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 30 Haziran 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 30 Haziran 2026	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.649.945	708.290	88.415	-	2.446.650
Satışların maliyeti (-)	(341.693)	(201.621)	(2.914)	-	(546.228)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.308.252	506.669	85.501	-	1.900.422
Genel yönetim giderleri (-)	(8.623)	(1.679)	(324)	(163.058)	(173.684)
Pazarlama giderleri (-)	(5.837)	(5.837)	-	-	(11.674)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17.386	9.834	12.195	487	39.902
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(12.486)	(9.228)	(3.830)	(1.734)	(27.278)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.298.692	499.759	93.542	(164.305)	1.727.688
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	6.660	6.660
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.298.692	499.759	93.542	(157.645)	1.734.348

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.599.894	689.657	88.781	-	2.378.332
Satışların maliyeti (-)	(316.861)	(192.128)	(1.609)	-	(510.598)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.283.033	497.529	87.172	-	1.867.734
Genel yönetim giderleri (-)	(6.574)	(2.843)	(4.203)	(161.725)	(175.345)
Pazarlama giderleri (-)	(3.873)	(3.875)	-	-	(7.748)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15.443	17.899	15.104	1.299	49.745
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.574)	(19.232)	(6.114)	(3.887)	(36.807)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.280.455	489.478	91.959	(164.313)	1.697.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	186	186
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.280.455	489.478	91.959	(164.127)	1.697.765

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		30 Haziran 2025	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	3.296	(130.102)	15.756	(384.306)
Akbatı Projesi	-	(15)	-	(4)
Diğer	82.793	(44.569)	66.994	(104.282)
Dağıtılmamış	426.760	(5.512)	302.061	(83.815)
Toplam	512.849	(180.198)	384.811	(572.407)

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akasya Projesi	39.690.339	39.687.031
Akbatı Projesi	14.488.246	14.484.292
Diğer	4.967.161	4.911.668
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	59.145.746	59.082.991

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akasya Projesi	954.816	1.554.302
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	707.077	855.845
Dağıtılmamış	-	514.611
Toplam	1.661.893	2.924.758

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	130	88
Banka	1.967.024	2.872.442
- Vadeli mevduat	1.966.772	2.869.438
- Vadesiz mevduat	252	3.004
	1.967.154	2.872.530

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	1.966.772	2.869.438
	1.966.772	2.869.438

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Avro	371.935	14.506
ABD Doları	132.764	726.010
İngiliz Sterlini	60	66
	504.759	740.582

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Türk Lirası	41,25 - 43,00	37,25 - 38,75
ABD Doları	2,75	2,25
Avro	1,50	1,25

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	537	370
	537	370

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

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Esas Real Estate Fund	102.027	69.284
PGIM Real Estate European Value Partners	29.172	15.617
	131.199	84.901

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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 2.191 bin ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 550 bin Avro iştirak tutarı bulunmaktadır. (Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	868.673
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	868.673
Banka kredileri	365.289	333.505
Finansal kiralama yükümlülükleri	65.897	111.769
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	431.186	445.274
Banka kredileri	1.230.707	1.594.862
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	15.949
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.230.707	1.610.811

	2026	2025
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.924.758	2.782.523
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	1.557.404
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(982.180)	(705.522)
Ödenen faiz	(102.743)	(225.357)
Tahakkuk	85.119	237.217
Kur farkı	108.833	377.603
Parasal kayıp/kazanç, net	(371.894)	(519.381)
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.661.893	3.504.487

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Haziran 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	-	-	-	6,53	17.217	868.673
			-			868.673
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
Avro cinsinden krediler	7,45	6.881	365.289	7,40	5.632	333.505
			365.289			333.505
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
Avro cinsinden krediler	7,46	23.183	1.230.707	7,40	26.933	1.594.862
			1.230.707			1.594.862

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

Banka kredileri:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
2027	199.075	444.119
2028	398.150	444.119
2029	398.150	444.119
2030	235.332	262.505
	1.230.707	1.594.862

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri- minimum kira ödemeleri:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	71.861	126.933
1 - 5 yıl	-	21.156
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(5.964)	(20.371)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	65.897	127.718

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	65.897	111.769
1 - 5 yıl	-	15.949
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	65.897	127.718

30 Haziran 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	196.564	257.586
Alacak senetleri	127.606	68.300
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	1.974	3.414
	326.144	329.300
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(24.836)	(28.010)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(8.311)	(2.605)
	292.997	298.685

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(28.010)	(36.752)
Dönem karşılık gideri (Not 22)	(13.970)	(16.551)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	12.811	9.553
Parasal kayıp/kazanç, net	4.333	5.720
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	(24.836)	(38.030)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	107.664	110.677
Tedarikçilere borçlar	24.614	56.152
	132.278	166.829
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	18.210	12.789
	18.210	12.789

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	101.084	106.000
Diğer	94	655
	101.178	106.655

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	38.521	15.024
Tedarikçilere verilen avanslar	24.796	430
Proje kapsamında verilen avanslar	5.336	563
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020	1.201
Peşin ödenen finansman giderleri	296	523
Diğer	8.673	3.843
	78.642	21.584

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (**)	170.628	170.628
Peşin ödenen proje giderleri (*)	8.750	10.905
Peşin ödenen finansman giderleri	-	87
Diğer	5.265	596
	184.643	182.216

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	44.142	30.103
Alınan avanslar - Akbatı projesi	20.834	3.902
Alınan avanslar - Diğer	34.229	1.356
	99.205	35.361

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Haziran 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	-	4.367
Kısa vadeli türev araçlar	4.110	4.810	-	4.367
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	4.110	4.810	-	4.367

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla türev araç bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 2025 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	-	10.332
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(4.381)	17.792
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan		
nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	-	(27.769)
Parasal kayıp/kazanç, net	14	2.530
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 30 Haziran	(4.367)	2.885

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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	57.475.979	54.520.639
Dönem içi ilaveler	7.262	5.177
- Direkt alımlar	7.262	5.177
Net kayıtlı değer, 30 Haziran	57.483.241	54.525.816

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	30 Haziran 2026
Akasya AVM	39.331.329	3.308	39.334.637
Akbatı AVM	14.484.292	3.954	14.488.246
Erenköy projesi	3.304.656	-	3.304.656
Sosyal tesis	256.078	-	256.078
Akasya ofis	99.624	-	99.624
	57.475.979	7.262	57.483.241

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Akasya AVM	36.823.283	2.576	36.825.859
Akbatı AVM	14.088.104	2.601	14.090.705
Erenköy projesi	3.258.144	-	3.258.144
Sosyal tesis	252.152	-	252.152
Akasya ofis	98.956	-	98.956
	54.520.639	5.177	54.525.816

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 52.392.742 bin TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 51.869.476 bin TL).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Akbatı AVM ve Erenköy projesi üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: bulunmamaktadır).

30 Haziran 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.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	929.330	929.330
Sahrayıcedit projesi (*)	866.181	810.688
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (**)	(133.006)	(133.006)
Toplam	1.662.505	1.607.012

(*) 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, Akiş Güray Adi Ortaklığı tarafından geliştirilmektedir. Proje süresince satışı gerçekleşen gayrimenkullere ilişkin elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna hasılat olarak kaydedilir. Taşınmazların satış ve devir bedeli olarak Proje'deki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek bedellerinden oluşan gelirin %45'i arsa sahiplerine ödenecektir. Proje halindeki stoklar, proje kapsamında verilen avanslardan ve projeye ait harcamalardan oluşmaktadır. Proje kapsamında verilen avans karşılığında arsa payları üzerinde 530.000 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 30 Haziran 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla proje halindeki stoklar üzerinde aktifleştirilen toplam 87.557 bin TL tutarında borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 64.988 bin TL).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla proje halindeki stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Akiş Global	100	124.625	-	-
Akyaşam	100	122.559	100	115.170
Aksu Real Estate	100	13.827	100	15.602
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		261.011		130.772

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Aksu			
	Akiş Global	Real Estate	Akyaşam	Toplam
Açılış Bakiyesi,				
1 Ocak 2026	-	15.602	115.170	130.772
Ödenen sermaye	126.000	-	-	126.000
Kar ve zarardaki paylar	(866)	-	7.526	6.660
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(509)	(1.775)	(137)	(2.421)
Kapanış bakiyesi,				
30 Haziran 2026	124.625	13.827	122.559	261.011

	Aksu			
	Akiş Global	Real Estate	Akyaşam	Toplam
Açılış Bakiyesi,				
1 Ocak 2025	-	16.132	97.952	114.084
Kar ve zarardaki paylar	-	-	186	186
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	387	1.374	1.761
Kapanış bakiyesi,				
30 Haziran 2025	-	16.519	99.512	116.031

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2026
Maliyet:				
Arsalar	79.323	-	-	79.323
Binalar	258.260	-	-	258.260
Yer altı ve yer üstü düzenleri	1.097	-	-	1.097
Demirbaşlar	593.934	15.359	-	609.293
Yapılmakta olan yatırımlar	3.116	10.551	-	13.667
Özel maliyetler	42.521	-	-	42.521
	978.251	25.910	-	1.004.161
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(51.138)	(2.668)	-	(53.806)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(640)	(37)	-	(677)
Demirbaşlar	(502.986)	(13.124)	-	(516.110)
Özel maliyetler	(42.521)	-	-	(42.521)
	(597.285)	(15.829)	-	(613.114)
Net defter değeri	380.966			391.047

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Arsalar	79.323	-	-	79.323
Binalar	258.260	-	-	258.260
Yer altı ve yer üstü düzenleri	1.097	-	-	1.097
Demirbaşlar	556.049	10.906	(2.229)	564.726
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.942	-	1.942
Özel maliyetler	42.521	-	-	42.521
	937.250	12.848	(2.229)	947.869
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(45.801)	(2.668)	-	(48.469)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(567)	(37)	-	(604)
Demirbaşlar	(482.739)	(10.876)	1.870	(491.745)
Özel maliyetler	(42.521)	-	-	(42.521)
	(571.628)	(13.581)	1.870	(583.339)
Net defter değeri	365.622			364.530

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 21'de açıklanmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 38.162 bin TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 41.341 bin TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	30 Haziran 2026
Maliyet:			
Haklar	120.408	-	120.408
Diğer	18.928	-	18.928
	139.336	-	139.336
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(87.117)	(3.224)	(90.341)
Diğer	(15.767)	(1.711)	(17.478)
	(102.884)	(4.935)	(107.819)
Net defter değeri	36.452		31.517

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Maliyet:			
Haklar	120.157	252	120.409
Diğer	18.928	-	18.928
	139.085	252	139.337
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(80.695)	(3.197)	(83.892)
Diğer	(12.263)	(1.752)	(14.015)
	(92.958)	(4.949)	(97.907)
Net defter değeri	46.127		41.430

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	125.865	91.706
	125.865	91.706

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	5.626	3.921
Dava karşılıkları	2.877	1.697
Diğer kısa vadeli karşılıklar	7.912	-
	16.415	5.618

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.697	8.197
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	(76)	(31)
Dönem dava karşılık gideri (Not 22)	1.520	92
Parasal kayıp kazanç, net	(264)	(1.176)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	2.877	7.082

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	2.289.560	4.095.305
Teminat mektupları	9.002	12.673
Diğer	250	-
	2.298.812	4.107.978

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	809.423	797.244
İpotekler	538.456	634.077
Teminat senetleri	178.496	193.810
Kefalet mektupları	21.280	22.788
Teminat çekleri	5.631	6.631
	1.553.286	1.654.550

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	4.978.623	5.129.196
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	26.087.165	28.126.953
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	47.966.391	52.221.290
	79.032.179	85.477.439

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.294.803	4.102.818
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.009	5.160
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	-	-
	2.298.812	4.107.978

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2025: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz	TL	Döviz	TL
Verilen teminatlar	Tutarı (*)	Karşılığı	Tutarı (*)	Karşılığı
TL	9.452	9.452	12.909	12.909
ABD Doları	-	-	30.550	1.541.383
Avro	43.125	2.289.360	43.125	2.553.686
		2.298.812		4.107.978

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz	TL	Döviz	TL
Alınan teminatlar	Tutarı (*)	Karşılığı	Tutarı (*)	Karşılığı
TL	1.389.168	1.389.168	1.507.279	1.507.279
ABD Doları	3.485	162.313	2.879	145.258
Avro	34	1.805	34	2.013
		1.553.286		1.654.550

(*) 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 450 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.

Şirket'in taraf olduğu 152 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

Şirket sermayesi, 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolarında özkaynak kalemlerinde görülen sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere 1.610.000 bin TL tutarında bedelsiz artırılmak sureti ile 2.415.000 bin TL'ye çıkartılmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 23 Ekim 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 12.275.903 bin TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki ödenmiş sermaye tutarı arasındaki farkı ifade etmektedir.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

30 Haziran 2026 31 Aralık 2025

Yasal yedekler	2.586.201	2.358.816
----------------	-----------	-----------

c) Diğer Yedekler

30 Haziran 2026 31 Aralık 2025

Diğer yedekler	755.084	755.084
----------------	---------	---------

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

d) Geçmiş Yıl Karları

Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları ve SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kurul İlke Kararı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ortaklarımıza dağıtılacak olan kar payı tutarı 1.100.000 bin TL olarak 2026 yılı Nisan ayında ödenmiştir. 30 Haziran 2026 satın alma gücüyle bakıldığında ilgili tutar TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolara 1.127.562 bin TL olarak yansımıştır.

22 Nisan 2025 tarihli genel kurul toplantısında onaylanan (III) no.lu Geri Alım Programı uyarınca, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı olan 5.000 bin TL nominal değer olarak belirlenmiş tutara Şirket tarafından ilgili tarihler dahil olmak üzere 26 Ağustos 2025 ve 3 Eylül 2025 tarihleri aralığında gerçekleştirilen geri alımlar ile ulaşılmıştır. Söz konusu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben (III) no.lu Geri Alım Programı'nın sonlandırılmasına karar verilmiş ve bu husus Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2026 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri toplamı 5.000 bin TL'dir.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Geçmiş yıllar		
	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	karları /zararlarında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltme farkları	9.127.301	12.275.903	3.148.602
Paylara ilişkin primler /iskontolar	19.063	616.164	597.101
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.045.523	2.586.201	540.678
Diğer yedekler	6.052.118	755.084	(5.297.034)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	1.649.945	847.956	1.599.894	869.875
Akbatı kira gelirleri	708.290	352.494	689.657	349.576
Diğer kira gelirleri	88.415	46.020	88.781	44.944
	2.446.650	1.246.470	2.378.332	1.264.395
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(341.693)	(180.246)	(316.861)	(162.424)
Akbatı AVM maliyetleri	(201.621)	(100.433)	(192.128)	(97.074)
Diğer	(2.914)	(2.295)	(1.609)	(1.274)
	(546.228)	(282.974)	(510.598)	(260.772)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.900.422	963.496	1.867.734	1.003.623

NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	87.113	39.249	75.221	36.078
Danışmanlık giderleri	49.355	25.076	66.405	24.884
Ofis giderleri	17.083	7.604	15.760	8.057
Amortisman giderleri	4.088	2.071	3.437	1.801
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.168	1.240	2.701	1.368
Vergi, resim ve harçlar	1.739	926	1.404	924
Bağış yardımlar	688	675	167	16
Diğer	10.450	5.973	10.250	4.334
	173.684	82.814	175.345	77.462
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	5.287	2.491	5.040	2.404
Danışmanlık giderleri	4.602	923	1.156	566
Reklam giderleri	420	189	290	145
Kurumsal iletişim giderleri	660	291	859	519
Diğer	705	520	403	254
	11.674	4.414	7.748	3.888

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
AVM maliyetleri	342.058	177.349	338.955	173.740
Personel giderleri	241.700	108.170	215.961	100.368
Danışmanlık giderleri	58.430	27.890	72.476	27.633
Amortisman giderleri	20.764	10.449	18.530	9.295
Ofis giderleri	17.083	7.604	15.760	8.057
Vergi, resim ve harçlar	34.197	33.363	16.359	15.819
Ulaşım ve seyahat giderleri	3.168	1.240	2.701	1.368
Bağış ve yardımlar	688	675	167	16
Reklam giderleri	420	189	290	145
Diğer	13.078	3.273	12.492	5.681
	731.586	370.202	693.691	342.122

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	149.300	66.430	135.700	61.886
Genel yönetim giderleri	87.113	39.249	75.221	36.078
Pazarlama gideri	5.287	2.491	5.040	2.404
	241.700	108.170	215.961	100.368

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	16.676	8.378	15.093	7.494
Genel yönetim giderleri	4.088	2.071	3.437	1.801
	20.764	10.449	18.530	9.295

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	22.453	11.423	31.381	15.751
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	12.811	4.168	9.553	1.830
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	1.938	1.291	5.616	978
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	76	6	31	13
Diğer	2.624	1.813	3.164	2.152
	39.902	18.701	49.745	20.724
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(13.970)	(4.411)	(16.551)	(5.526)
Reeskont gideri	(6.397)	(3.851)	(10.864)	(5.105)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(4.138)	(2.930)	(7.907)	(4.390)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(1.520)	(1.520)	(92)	-
Diğer	(1.253)	(718)	(1.393)	(325)
	(27.278)	(13.430)	(36.807)	(15.346)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	475.333	213.280	278.551	160.469
Kur farkı geliri	37.516	25.907	106.260	52.017
	512.849	239.187	384.811	212.486
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(64.890)	(27.481)	(204.770)	(92.329)
Kur farkı gideri	(110.927)	(70.030)	(367.637)	(156.264)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(4.381)	(2.944)	-	-
	(180.198)	(100.455)	(572.407)	(248.593)

NOT 24 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri (a)	52.522	40.365	395.960	134.876
Proje Halindeki Stoklar	243.819	96.851	175.861	75.438
Finansal Yatırımlar	27.529	11.779	-	-
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	19.721	7.787	78.186	15.161
Peşin Ödenmiş Giderler	25.803	10.231	24.385	8.786
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.667.767	3.422.539	7.791.817	2.807.011
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	66.078	26.557	61.026	17.282
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.108.653)	(438.265)	(711.071)	(265.837)
Ödenmiş Sermaye	(2.215.450)	(874.767)	(2.099.485)	(756.307)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(1.811.799)	(715.385)	(1.716.963)	(618.510)
Geri Alınmış Paylar	7.335	2.896	-	-
Paylara İlişkin Primler	(92.920)	(36.689)	(88.056)	(31.721)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	4.596	1.815	3.575	1.288
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(15.385)	(6.075)	(23.110)	(8.325)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(361.737)	(146.473)	(309.817)	(114.832)
Diğer Yedekler	(113.870)	(44.961)	(107.909)	(38.873)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(3.290.312)	(1.277.475)	(2.682.479)	(955.685)
Kar veya zarar tablosu kalemleri (b)	(113.707)	(78.927)	(76.446)	(51.521)
Hasılat	(150.307)	(103.737)	(133.504)	(89.440)
Satışların Maliyeti (-)	31.473	21.709	28.218	19.170
Genel Yönetim Giderleri (-)	10.965	7.419	11.109	7.000
Pazarlama Giderleri (-)	808	561	445	303
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.469)	(1.719)	(3.548)	(1.997)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1.618	1.093	2.854	1.512
Finansman Gelirleri	(31.448)	(22.643)	(22.028)	(16.583)
Finansman Giderleri (-)	15.103	9.309	34.416	23.721
Dönem Vergi Gideri (-)	10.550	9.081	5.592	4.793
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) (a+b)	(61.185)	(38.562)	319.514	83.355

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - 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	(495.013)	-
Peşin ödenen vergiler	79.055	34.317
Cari dönem vergi geliri/(gideri) (*)	16.214	(228.503)
Parasal kayıp/kazanç, net	81.134	5.592
Dönem karı vergi yükümlülüğü, 30 Haziran	(318.610)	(188.594)

(*) Şirket tarafından 2025 yılında taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtımı koşulu sağlandığından, 2026 yılında 2025 yılına ait vergi karşılığı ile gerçekleşen vergi gideri arasındaki 417.336 bin TL cari dönemde vergi geliri olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

Vergi gideri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Dönem vergi geliri/(gideri)	16.214	168.935	(228.503)	(162.700)
Ertelemiş vergi gideri	(899.499)	(205.913)	(526.725)	17.689
Toplam vergi gideri	(883.285)	(36.978)	(755.228)	(145.011)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

2025 yılı itibarıyla, Vergi Usul Kanunu kapsamında uygulanacak enflasyon düzeltmesi, 7571 sayılı Kanun ile 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemleri için ertelenmiştir. Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarının bir kısmını 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, Şirket yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının öngörülmediği varsayımını esas almıştır.

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Birikmiş Geçici Farklar Varlığı	Ertelenmiş Vergi (Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar Varlığı	Ertelenmiş Vergi (Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	28.860.521	(8.658.156)	26.408.735	(7.922.620)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	67.134	(20.140)	27.757	(8.327)
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	370.896	-	524.113
Diğer	(299.037)	89.710	(288.426)	86.528
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(8.217.690)		(7.320.306)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, satışı öngörülmeleyen varlıkların yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(7.320.306)	(5.006.441)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	2.115	8.099
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(899.499)	(526.725)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	(8.217.690)	(5.525.067)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (30 Haziran 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 - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Sürdürülen faaliyetler net dönem (zararı)/karı	1.122.529	946.351	1.074.455	833.612
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.410.000	2.410.000	2.415.000	2.415.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	0,47	0,39	0,44	0,35
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)/karı	1.122.529	946.351	1.074.455	833.612
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.410.000	2.410.000	2.415.000	2.415.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	0,47	0,39	0,44	0,35

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

NOT 27- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akasya Çocuk	1.672	3.031
Akiş Global	155	-
Sepaş Akıllı Çözümler A.Ş. ("Sepaş Akıllı Çözümler")	146	379
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	1	4
	1.974	3.414
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*)	274.518	240.172
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**)	175.547	160.317
	450.065	400.489

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akyaşam	37.301	42.526
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	33.375	4.929
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	27.677	30.997
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	5.599	3.223
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	2.495	14.004
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	1.212	422
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	-	14.576
Diğer	5	-
	107.664	110.677

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

b) 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Akyaşam	383.085	183.218	370.048	179.301
Sepaş (*)	121.154	59.067	153.715	79.518
Dinkal (**)	53.911	51.201	62.362	57.400
Aktek	27.095	15.020	16.254	8.984
Akkök Holding	11.948	6.819	21.582	6.922
Akenerji	3.381	2.408	4.607	3.293
Akasya Çocuk	235	91	336	107
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic. A.Ş.	388	272	586	408
Akgirişim	-	-	7.881	1.182
Diğer	997	50	690	-
	602.194	318.146	638.061	337.115

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

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

c) 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Akyaşam	56.465	28.053	56.185	26.036
Akasya Çocuk	13.401	5.446	12.660	5.648
Sepaş Akıllı Çözümler	810	382	-	-
Dese Gıda	569	301	781	434
Akenerji	500	264	560	327
Diğer	285	-	-	-
	72.030	34.446	70.186	32.445

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

d) 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Akiş-Güray Adi Ortaklığı	47.094	25.424	34.811	23.123
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	33.457	17.884	29.803	16.026
	80.551	43.308	64.614	39.149

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	43.418	16.197	46.864	15.820
Kıdem tazminatı karşılık gideri	4.647	598	3.632	641
Toplam	48.065	16.795	50.496	16.461

NOT 28 – YABANCI PARA POZİSYONU

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	80	2	-	3.832
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.851	7.006	1	504.771
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	2.931	7.008	1	508.603
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	2.191	550	-	131.243
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	2.191	550	-	131.243
9. Toplam varlıklar	5.122	7.558	1	639.846
10. Ticari Borçlar	(766)	(44)	-	(38.012)
11. Finansal Yükümlülükler	-	(6.881)	-	(365.289)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(766)	(6.925)	-	(403.301)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(23.183)	-	(1.230.707)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(202)	(15)	-	(10.204)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(202)	(23.198)	-	(1.240.911)
18. Toplam Yükümlülükler	(968)	(30.123)	-	(1.644.212)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	(4.810)	4.110	-	(5.838)
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	4.110	-	218.186
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	4.810	-	-	224.024
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19)	(656)	(18.455)	1	(1.010.204)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	1.963	(23.115)	1	(1.135.609)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	81	1	-	4.146
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.393	245	1	740.766
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	14.474	246	1	744.912
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.373	264	-	84.901
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	1.373	264	-	84.901
9. Toplam varlıklar	15.847	510	1	829.813
10. Ticari Borçlar	(117)	(9)	-	(6.436)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.217)	(5.632)	-	(1.202.178)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(17.334)	(5.641)	-	(1.208.614)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(26.933)	-	(1.594.862)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(202)	(15)	-	(11.080)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(202)	(26.948)	-	(1.605.942)
18. Toplam Yükümlülükler	(17.536)	(32.589)	-	(2.814.556)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.689)	(32.079)	1	(1.984.743)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(3.062)	(32.343)	1	(2.069.644)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2026	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.143	(9.143)	9.143	(9.143)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	9.143	(9.143)	9.143	(9.143)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(122.710)	122.710	(122.710)	122.710
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(122.710)	122.710	(122.710)	122.710

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2025	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(15.449)	15.449	(15.449)	15.449
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(15.449)	15.449	(15.449)	15.449
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(191.522)	191.522	(191.522)	191.522
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(191.522)	191.522	(191.522)	191.522

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Hisse Geri Alım Programı

Şirket Yönetim Kurulu'nca Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesindeki imkanlardan faydalanılması için pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile yeni bir pay geri alım programının başlatılmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2026 tarihli payların geri alımına ilişkin kararına istinaden Şirket tarafından Ağustos ayı içerisinde Borsa İstanbul'dan 3.507 bin TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın alınmıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.967.154	2.872.530
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)	59.415.397	59.183.494
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	247.184	115.170
	İlişkili taraflardan			
	alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	450.065	400.489
	Diğer varlıklar		1.003.017	1.035.947
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	63.082.817	63.607.630
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.595.996	2.797.040
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	65.897	127.718
H	İlişkili taraflara			
	borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	52.493.436	52.514.330
	Diğer kaynaklar		8.927.488	8.168.542
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	63.082.817	63.607.630

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.966.916	2.869.662
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)	124.625	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	145.026	100.503
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	122.559	115.170
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.002	12.673
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)	708.399	1.384.943

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	94	93	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	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	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3	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)	3	5	≤10
9 Tek bir ihracçıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	2	≤10

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Akiş Global	124.625	-
Akyaşam	122.559	115.170
Aksu Real Estate	13.827	15.602
WMG London	-	-
	261.011	130.772

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akiş Global, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Akiş Global, 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.