AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 - 30.09.2026

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 - 30.09.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I – GENEL BİLGİLER

Şirket bilgileri:

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

Kısaca Akiş GYO

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

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

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

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

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

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

Misyon

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

Vizyon

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

Hedefler

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

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

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

30 Eylül 2026 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Akkök Holding A.Ş.	371.629.983	15,39%
Alize DİNÇKÖK	216.892.762	8,98%
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	196.779.377	8,15%
İzer LODRİK	189.615.001	7,85%
Alina DİNÇKÖK	136.985.270	5,67%
Raif Ali DİNÇKÖK	124.432.054	5,15%
Vedat LODRİK	120.730.000	5,00%
Esra TÜMEN	118.077.100	4,89%
Ali Raif DİNÇKÖK	117.992.443	4,89%
Diğer	821.866.009	34,03%
Toplam	**2.415.000.000**	**100,00%**

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

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu:

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

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

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

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

Şirketimiz, üst düzey kadrosunu; üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla konsolide olarak üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 97.298.003 TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 279 kişidir. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

Komiteler:

Denetimden Sorumlu Komite:

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

Kurumsal Yönetişim Komitesi:

Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

II- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

III- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48-1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesi uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2026 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin belirlenmesi hususunda, Şirketimiz portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yaptırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak;

Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerleme yaptırılması gereken varlıklar için;

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

Portföye 2026 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

b) 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu

14 Nisan 2026 tarihinde 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantı sonuçları 21 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantı sonuçları Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirketimiz internet sitesi (www.akisgyo.com) ve Merkezi Kayıt Kuruluşunun (MKK) bilgi portalında Şirketimize ait sayfada yayımlanarak ortakların bilgisine sunulmuştur.

c) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2026 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 14 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş ve 21 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

d) Akiş GYO 2025 Yılı Kar Dağıtım Teklifi (*)

14 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemin 6.maddesine ilişkin, Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından alınan karar uyarınca, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karı 3.230.026.951,00-TL; Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarında yer alan net dönem karı 2.468.848.617,64-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan 3.230.026.951,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesi çerçevesinde;

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında belirtildiği şekilde Ödenmiş Sermayenin %20'sine ulaşılana kadar Dönem Net Karından Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtildiği şekilde %5 Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılması öngörülmüş olup Şirketimizin Ödenmiş Sermayesi 2.415.000.000,00-TL ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarında enflasyon düzeltmesi öncesi Genel Kanuni Yedek Akçe tutarı 293.553.178,42-TL'dir. Ödenmiş Sermayenin %20'si 483.000.000,00-TL olup; TTK'nın 519. maddesinin 1. fıkrası ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. Maddesi uyarınca 123.442.430,88-TL'nin 1.Tertip Yasal Yedek olarak ayrılmasına,
- Şirketimizin 2.415.000.000,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 120.750.000,00-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt %5,00'tir.) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Bağış eklenmiş kalan tutar olan 2.987.118.733,12-TL'den 979.250.000,00-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,40548654-TL, temettü oranı brüt %40,548654'tür) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 97.925.000,00-TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- Ortaklarımıza dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 1.100.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,45548654-TL, temettü oranı brüt %45,548654) tespit edilmesine,
- 2025 yılı karından kalan tutar olan toplam 1.908.659.520,12-TL'nin dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,
- Temettü tutarlarının 20.04.2026 tarihinde nakden ödenmesine,

3 Mart 2026 tarihinde KAP'ta açıklanan ve 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulan Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, 14 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da yapılan oylama sonucunda oy çokluğu ile kabul edilmiş olup 2026 yılı Nisan ayında ödenmiştir.

(*) Açıklanan tutarlar 2025 satın alma gücü ile ifade edilmiştir.

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

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızca, 2026 yılının ilk dokuz aylık döneminde toplam 1.146.225 TL tutarında bağış yapılmıştır.

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

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal Tablolara ait 6 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 24 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2026 Yılında Hizmet Alınacak Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Denge Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

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

Muhasebe uygulamaları ve mali hizmet danışmanlığı - Barış Bilen Vural Yönetim Danışmanlığı

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

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

Dekarbonizasyon Danışman Şirketi: KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Kredi Derecelendirme Kuruluşu: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

ÇSY Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu: Fitch Ratings Ltd.

Entegre Raporlama ve TSRS Raporlaması Danışmanlık Şirketi: S360 Sürdürülebilirlik ve İletişim Hizmetleri A.Ş.

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

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

2026 yılının ilk dokuz aylık döneminde hizmet aldığı mali danışmanlık, yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Sürdürebilirlik Uygulamalarımız

- Şirketimiz Karbon Saydamlık Projesi (CDP) Tedarikçi Katılım Değerlendirmesi'nde (Supplier Engagement Assessment- SEA) skoru ile A listesine giren tek Türk GYO olmuştur.
- Şirketimiz Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alan en yüksek puana sahip GYO olma statüsünü devam ettirmektedir.
- Şirketimiz 2025 yılına ait kurumsal karbon ayak izini ve su ayak izini ölçtürmüş ve karbon ayak izi verileri bağımsız üçüncü taraf doğrulama kuruluşu tarafından doğrulanmıştır.
- 2025 yılına ait Entegre Faaliyet Raporumuz 9 Mart 2026 tarihinde yayımlanmıştır.
- 2025 yılına ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporumuz 26 Haziran 2026 tarihinde yayımlanmıştır.
- Şirketimiz, 2026 yılında GRESB raporlamasına katılan ilk ve tek Türk GYO olarak sürdürülebilirlik performansını uluslararası gayrimenkul sektörü standartları doğrultusunda değerlendirmiştir.

i) Şirket Kuruluşu

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. Şirketimiz Akiş Global'in %100 sermayesine sahiptir.

j) Hisse Geri Alım Programı

Şirketimiz 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, Şirketimiz paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile aşağıda belirtilen şartlarda yeni bir pay geri alım programının başlatılması kapsamında;

- Pay geri alım programının işbu karar tarihinden itibaren 2026-2027 takvim yıllarını kapsayacak şekilde belirlenmesine,
- Pay geri alımı için ayrılabilecek azami fon tutarının 240.000.000 TL (iki yüz kırk milyon Türk Lirası) olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 25.000.000 TL (yirmi beş milyon Türk Lirası) nominal değerli olarak belirlenmesine,
- Geri Alım Programı kapsamında alt fiyat limitinin 7 Türk Lirası, üst fiyat limitinin ise 15 Türk Lirası olarak belirlenmesine ve pay fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, gerekiyorsa belirtilen alt ve üst fiyat limitlerinin, Borsa düzenlemeleri çerçevesinde düzeltileceğine; bu şekilde düzeltmeye tabi tutulmuş ve/veya yeniden belirlenmiş alt ve üst fiyat limitlerinin özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulacağına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2026 tarihli payların geri alımına ilişkin kararına istinaden Şirket tarafından Borsa İstanbul'dan raporlama dönemi içerisinde 10.366.031 TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Temmuz 2026 tarihli pay geri alım programı kapsamında bilanço tarihi itibariyla Şirketin sahip olduğu kendi paylarının nominal değeri 10.366.031 TL'dir. Bir önceki pay geri alım programı kapsamında Borsa İstanbul'dan satın alınmış ve halen şirket uhdesinde tutulan 5.000.000 TL nominal değerli pay ile birlikte Şirketin 30.09.2026 itibarıyla sahip olduğu kendi paylarının nominal değeri 15.366.031 TL'dir.

k) Garanti Mektubu Verilmesi

Şirket' in %100 oranında sermayesine sahip olduğu bağlı ortaklığı Akiş Global' in %50 oranında pay sahibi bulunduğu Hollanda, Rotterdam' da kurulu Edge T82 B.V.' nin ("Kredi Alan") Almanya, Berlin' de gerçekleştireceği konut projesi ile ilgili olarak Kredi Alan tarafından proje arsasının alımı ve inşaatın tamamlanması amacıyla Berliner Sparkasse' den ("Banka") kullanılacak toplam 30.000.000 Avro tutarındaki kredi için Kredi Alan' ın diğer pay sahibi olan Edge Technologies Deutschland B.V.' nin hakim şirketi konumundaki Edge Real Estate B.V. ("Garantör") tarafından Kredi Alan' ın kredi sözleşmesinden doğan ödeme yükümlülüklerinin ve olası inşaat maliyet aşımının teminatını teşkil etmek üzere garanti eden/garantör sıfatıyla Banka' ya verilen iki adet garanti mektubunun kontrgarantisi olmak üzere; Şirket tarafından Akiş Global lehine toplamda 3.701.500 Avro tutarında, muhatabı Garantör olan ve Garantör' ün Banka' ya vereceği garanti mektuplarına paralel sürelerde ve nitelikte iki adet (back to-back) Garanti Mektubu düzenlenerek 2026 yılı Eylül ayında Garantör'e teslim edilmiştir.

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVM ve Diğer Kira gelirleri (Bin TL)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Akasya kira gelirleri	2.563.615	829.186	2.497.375	817.720
Akbatı kira gelirleri	1.097.320	350.563	1.080.260	353.051
Diğer kira gelirleri	127.998	34.660	138.017	44.292
	3.788.933	**1.214.409**	**3.715.652**	**1.215.063**

2- PROJELER VE İŞ GELİŞTİRME

Beykoz

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

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

Ayrıca, İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içinde bulunan Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin sit derecelendirme raporunun iptali talebi ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine 2021 yılında açılmış bulunan bir dava neticesinde idare mahkemesince sit derecelendirme raporunun iptaline karar verildiği ve idare mahkemesinin söz konusu iptal kararına karşı Bakanlıkça yapılan istinaf başvurusunun istinaf mahkemesince kesin olarak reddedildiği bilgisi de edinilmiştir. İdare mahkemesinin kesinleşen işbu iptal kararı doğrultusunda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca anılan bölgeyle ilgili yeni bir sit derecelendirme raporu düzenlenmiş ve rapor Bakanlık Makamı'nın 25.12.2024 tarihli ve 11333030 sayılı Olur'u ile onaylanarak revize edilen alanların statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş ve 04.01.2025 tarihli ve 32772 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Yeni sit derecelendirme raporunda, bölgenin statüsünde bir değişiklik yapılmamıştır. Yeni sit derecelendirme raporunda da, bölgenin statüsü, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tespit edilmiştir. Mimarlar Odası tarafından yeni sit derecelendirme raporunun iptali talebiyle T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi nezdinde 2025/459 Esas sayılı dosya ile dava açıldığı, söz konusu davaya Beykoz Belediye Başkanlığı'nın ve bir kısım arsa sahiplerinin davalı Bakanlık yanında feri müdahil olarak katıldıkları ve anılan mahkemece yapılan yargılama neticesinde T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 03.04.2026 tarihli, Esas No: 2025/459 ve Karar No: 2026/651 sayılı kararı ile davanın reddine istinaf yolu açık olmak üzere oybirliğiyle karar verildiği ancak davacı tarafından İlk Derece Mahkemesinin "davanın reddine" dair kararına karşı yapılan istinaf başvurusu neticesinde T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2026 tarihli, Esas No: 2026/1672 ve Karar No: 2026/1656 sayılı kararıyla davacının istinaf talebinin kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve dava dosyasının yeniden bir karar verilmek üzere İlk Derece Mahkemesine iadesine kesin olarak karar verildiği ve İstinaf Mahkemesinin kaldırma kararından sonra T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nce dava dosyasının 2026/1523 Esas numarasına kaydedildiği ve anılan mahkemece istinaf mahkemesinin kaldırma kararı doğrultusunda mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verildiği bilgisi edinilmiştir.

Bölgeye ilişkin tüm gelişmeler ve süreç takip edilmektedir.

Sahrayıcedit

Sahrayıcedit Arsaları'nda yapımı planlanan konut ağırlıklı karma proje ile ilgili olarak; 158 parsel için imar uygulaması işlemleri tamamlanarak yeni parsel numarası 164 olarak tapu tescili yapılmıştır. Avan proje başvurusuna esas imar durumu alınmıştır. Kot kesit ve Ağaç revizyonu için Belediye'ye başvuru yapılmış olup, ilgili Belediyesi'nce belgelerin düzenlenmesi beklenmektedir. Akabinde avan proje onayı talepli başvuru Belediye'ye yapılacaktır. 3843 ada 1 parsel için; İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre imar uygulaması hazırlığına esas imar durumu ve istikamet rölevesi başvurusu yapılmıştır. Belgelerin düzenlenmesi beklenilmektedir. Akabinde, imar uygulaması Encümen folyesi hazırlanarak Belediye'ye başvurulacak ve imar uygulaması işlemleri yaptırılacaktır. İmar uygulamasının yaptırılmasını müteakiben avan projeye esas yeni imar durumu alındıktan sonra kot kesit ve ağaç revizyonu başvurusu yapılacak olup, sonrasında ise avan proje onayı talepli başvuru Belediye'ye yapılacaktır.

Berlin

Şirketimiz, 100% bağlı ortaklığı Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. aracılığıyla yurt dışı gayrimenkul yatırımları kapsamında Almanya'nın Berlin kentinde geliştirilecek yaklaşık 155 konutluk projeye yatırım yapmıştır. Projeyi hayata geçirecek şirket olan Hollanda'da kurulu Edge T82 B.V.'nin sermaye artırımına katılım sağlanarak %50 pay edinilmiştir. Berlin'in Lichtenberg bölgesindeki projenin 2027 yılında başlaması ve 2029 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Projenin inşaat ruhsatı başvurusu Eylül ayı içerisinde yapılmıştır.

3- STOKLAR

Proje halindeki stoklar

(Bin TL)	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Beykoz Arsaları	981.092	981.092
Sahrayıcedit Projesi	929.789	855.842
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü	(140.415)	(140.415)
Toplam	**1.770.466**	**1.696.519**

4- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

(Bin TL)	1 Ocak 2026	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2026
Akasya AVM	41.521.994	-	15.815	-	41.537.809
Akbatı AVM	15.291.034	-	7.919	-	15.298.953
Erenköy projesi	3.488.718	-	-	49.382	3.538.100
Sosyal tesis	270.341	-	-	-	270.341
Akasya ofis	105.172	-	-	-	105.172
Bulgaristan arsaları	16.049	(2.073)	-	-	13.976
	60.693.308	**(2.073)**	**23.734**	**49.382**	**60.764.351**

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	**5.080.172**	**5.242.972**
Nakit ve nakit benzerleri	2.451.808	3.082.563
Finansal yatırımlar	374.460	390
Ticari alacaklar	373.265	405.966
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*281*	*671*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*372.984*	*405.295*
Diğer alacaklar	12.401	13.378
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*12.401*	*13.378*
Proje halindeki stoklar	1.770.466	1.696.519
Stoklar	3.353	1.480
Peşin ödenmiş giderler	80.740	28.619
Diğer dönen varlıklar	13.679	14.057
Duran varlıklar	**62.472.361**	**62.092.219**
Diğer alacaklar	519.846	429.357
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*514.567*	*422.795*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*5.279*	*6.562*
Finansal yatırımlar	230.030	195.544
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	125.519	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	60.764.351	60.693.308
Maddi duran varlıklar	434.546	427.766
Maddi olmayan duran varlıklar	47.789	57.056
- Şerefiye	*11.843*	*11.843*
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*35.946*	*45.213*
Peşin ödenmiş giderler	194.482	192.374
Diğer duran varlıklar	155.798	96.814
Toplam varlıklar	**67.552.533**	**67.335.191**

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	**1.567.749**	**2.442.416**
Kısa vadeli borçlanmalar	-	917.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	459.544	470.053
Ticari borçlar	161.946	203.586
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*80.634*	*76.709*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*81.312*	*126.877*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	65.584	78.792
Diğer borçlar	129.088	139.772
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*129.088*	*139.772*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	175.201	78.726
Türev araçlar	3.969	-
- Alım satım amaçlı türev araçlar	*3.969*	-
Kısa vadeli karşılıklar	35.233	25.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*14.264*	*11.595*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*20.969*	*13.602*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	537.184	529.253
Uzun vadeli yükümlülükler	**9.948.878**	**9.453.519**
Uzun vadeli borçlanmalar	1.183.821	1.700.550
Ticari borçlar	17.481	13.574
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*17.481*	*13.574*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	261	-
Uzun vadeli karşılıklar	25.023	23.005
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*25.023*	*23.005*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8.722.292	7.716.390
Özkaynaklar	**56.035.906**	**55.439.256**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	**56.035.906**	**55.439.256**
Ödenmiş sermaye	2.415.000	2.415.000
Sermaye düzeltme farkları	13.094.152	13.094.152
Birleşme denkleştirme hesabı	12.683.418	12.683.418
Geri Alınmış Paylar	(155.856)	(51.348)
Paylara ilişkin primler	650.483	650.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(45.364)	(32.173)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	*(33.103)*	*(30.758)*
- Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları (kayıpları)	*(12.261)*	*(1.415)*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	92.793	107.701
- Yabancı para çevrim farkları	*92.793*	*107.701*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.834.748	2.490.196
Diğer yedekler	797.140	797.140
Geçmiş yıllar karları	21.749.799	19.269.203
Net dönem karı	1.919.593	4.015.484
Toplam kaynaklar	**67.552.533**	**67.335.191**

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	4.138.496	1.312.533	4.034.427	1.318.081
Satışların maliyeti (-)	(1.064.283)	(327.738)	(1.011.126)	(319.085)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**3.074.213**	**984.795**	**3.023.301**	**998.996**
Genel yönetim giderleri (-)	(341.587)	(108.553)	(329.711)	(102.462)
Pazarlama giderleri (-)	(50.167)	(13.796)	(43.589)	(14.678)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	84.820	27.325	98.713	30.189
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(56.649)	(15.319)	(51.657)	(693)
Esas faaliyet karı	**2.710.630**	**874.452**	**2.697.057**	**911.352**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	53.895	53.895	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	506	506	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	**2.765.031**	**928.853**	**2.697.057**	**911.352**
Finansman gelirleri	855.863	302.709	671.243	253.579
Finansman giderleri (-)	(306.743)	(110.202)	(868.817)	(259.991)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(114.119)	(50.832)	404.961	63.428
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	**3.200.032**	**1.070.528**	**2.904.444**	**968.368**
Dönem vergi geliri/(gideri)	(269.120)	(278.836)	(464.557)	(220.255)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.011.319)	(57.139)	(754.292)	(196.807)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	**1.919.593**	**734.553**	**1.685.595**	**551.306**
DÖNEM KARI/(ZARARI)	**1.919.593**	**734.553**	**1.685.595**	**551.306**

c) Rasyolar

Şirketimizin 30 Eylül 2026 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir;

RASYOLAR	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Cari Oran	3,24	2,15
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	83%	82%
Borç Özkaynak Oranı	21%	21%

RASYOLAR	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Faaliyet Karı Oranı	65%	67%
Brüt Satış Karı Oranı	74%	75%
Dönem Net Karı Oranı	46%	42%

VI- ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

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

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2026-30.09.2026 Dönemi Sonrası Meydana Gelen Değişiklikler

Hisse Geri Alımları

Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2026 tarihli payların geri alımına ilişkin kararına istinaden Şirket tarafından 2026 yılı Ekim ayı içerisinde Borsa İstanbul'dan 11.033.100 TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın alınmıştır.

WMG London Developments L.P.'nin Tasfiyesi

Şirket'in Sınırlı Sorumlu Ortak olarak %89,50 oranında ortaklık payına sahip olduğu WMG London'ın portföyündeki tek varlık olan OXR Limited hisselerinin tamamının tüm hakları, borçları ve yükümlülükleriyle birlikte Temmuz 2025 itibarıyla satışı ve devri neticesinde WMG London'ın kuruluş ve faaliyet amacı sona ermiştir. Bu nedenle, 5 Ekim 2026 tarihli KAP açıklamasında belirtildiği üzere, WMG London'ın tasfiye süreci başlatılmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şirket tarafından 22 Ekim 2026 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37'nci maddesi kapsamında, uzun süreli kiralama sözleşmelerine konu portföy varlıklarına ilişkin kira ekspertiz değerlerini içeren, Erenköy 378 Ada 25 Parsel'e ilişkin 2026 yıl sonu değerleme raporu niteliğine de haiz rapor kamuya açıklanmıştır.

Akiş Global'in Edge T82'deki Hisselerinin Rehni

Şirket'in %100 bağlı ortaklığı Akiş Global'in %50 oranında pay sahibi bulunduğu Edge T82 B.V. tarafından Almanya, Berlin'de gerçekleştirilecek konut projesi ile ilgili olarak proje arsasının alımı ve inşaatın tamamlanması amacıyla Berliner Sparkasse'den ("Banka") kullanılacak toplam 30.000.000 Avro tutarındaki kredi borcunun ödenmesinin teminatını teşkil etmek üzere ve Edge T82 B.V.'nin diğer ortağı olan Edge Technologies Deutschland B.V. tarafından Banka lehine tesis edilecek Edge T82 B.V.'deki %50 oranındaki paylarının rehni ile aynı hüküm ve koşullara tabi olmak kaydıyla; Akiş Global tarafından Edge T82 B.V.'nin sermayesinin %50'sine tekabül eden 200-adet payının ve bu paylarına bağlı (oy hakları hariç olmak üzere) pay sahipliği haklarının Banka lehine rehnedilmesine, hisse rehninin Edge T82 B.V.'nin pay defterine işlenmesine ve hisse rehin işlemi ile ilgili olarak Akiş Global, Edge T82 B.V. ve diğer ortağı Edge Technologies Deutschland B.V. ile Banka arasında Hisse Rehin Sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiş olup 2026 yılı Ekim ayında ilgili sözleşme imzalanmıştır.

Sahrayıcedit

Sahrayıcedit Arsaları'nda yapımı planlanan konut ağırlıklı karma proje ile ilgili olarak; 3843 ada 1 parsel için; İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre imar uygulaması hazırlığına esas imar durumu ve istikamet rölevesi alınmıştır. İmar uygulaması için Encümen folyesi hazırlanarak Belediye'ye başvurulmuştur. İmar uygulamasının yaptırılmasını müteakiben avan projeye esas yeni imar durumu alındıktan sonra kot kesit ve ağaç revizyonu başvurusu yapılacak olup, sonrasında ise avan proje onayı talepli başvuru Belediye'ye yapılacaktır.