**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**
**ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İÇİNDEKİLER** **SAYFA**


**ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI ..... 1-2**

**ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.. 3**

**ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI ..... 4**

**ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI..... 5**

**ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... 6-48**

NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU ..... 6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... 11-19
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA ..... 20-21
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ..... 22
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR ..... 23
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR ..... 24-26
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR ..... 27
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR ..... 28
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER ..... 28
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR ..... 29
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ..... 30
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR ..... 31
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR ..... 31-32
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..... 32
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR ..... 33-35
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ ..... 36
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ ..... 36
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER ..... 37
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ..... 37
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ ..... 37
NOT 21 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... 38
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ ..... 39-40
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ ..... 40
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI ..... 41-42
NOT 25 YABANCI PARA POZİSYONU ..... 43-45
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... 45
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ ..... 46-48

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

| | Dipnot Referansları | Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2026 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|
| **VARLIKLAR** | | | |
| **Dönen varlıklar** | | **4.941.858** | **5.079.636** |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 2.421.240 | 3.032.523 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 374.460 | 390 |
| Ticari alacaklar | | 300.534 | 315.321 |
| *- İlişkili taraflardan ticari alacaklar* | *7-24* | *1.569* | *3.604* |
| *- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar* | *7* | *298.965* | *311.717* |
| Diğer alacaklar | | 49 | 62 |
| *- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar* | | *49* | *62* |
| Proje halindeki stoklar | 12 | 1.770.466 | 1.696.519 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 67.928 | 22.786 |
| Diğer dönen varlıklar | | 7.181 | 12.035 |
| **Duran varlıklar** | | **62.452.035** | **62.070.771** |
| Diğer alacaklar | | 515.646 | 424.137 |
| *- İlişkili taraflardan diğer alacaklar* | *24* | *514.567* | *422.795* |
| *- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar* | | *1.079* | *1.342* |
| Finansal yatırımlar | 5 | 109.935 | 89.629 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar | 13 | 274.056 | 138.056 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 60.750.375 | 60.677.259 |
| Maddi duran varlıklar | | 409.023 | 402.185 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 42.721 | 50.326 |
| *- Şerefiye* | | *11.843* | *11.843* |
| *- Diğer maddi olmayan duran varlıklar* | | *30.878* | *38.483* |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 194.481 | 192.365 |
| Diğer duran varlıklar | 14 | 155.798 | 96.814 |
| **Toplam varlıklar** | | **67.393.893** | **67.150.407** |

1 Ocak – 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 6 Kasım 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

| | Dipnot Referansları | Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2026 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|---|
| **KAYNAKLAR** | | | |
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | **1.424.738** | **2.264.238** |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | - | 917.037 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 6 | 459.544 | 470.053 |
| Ticari borçlar | | 131.546 | 176.121 |
| *- İlişkili taraflara ticari borçlar* | *7-24* | *103.747* | *116.841* |
| *- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar* | *7* | *27.799* | *59.280* |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 20.892 | 22.586 |
| Diğer borçlar | | 108.348 | 112.596 |
| *- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar* | *8* | *108.348* | *112.596* |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 9 | 143.194 | 37.331 |
| Türev araçlar | 10 | 3.969 | - |
| *- Alım satım amaçlı türev araçlar* | | *3.969* | - |
| Kısa vadeli karşılıklar | 15 | 19.320 | 5.930 |
| *- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar* | | *5.571* | *4.139* |
| *- Diğer kısa vadeli karşılıklar* | | *13.749* | *1.791* |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | 22 | 537.925 | 522.584 |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | **9.933.249** | **9.446.913** |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | 1.183.821 | 1.700.550 |
| Ticari borçlar | | 17.481 | 13.501 |
| *- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar* | *7* | *17.481* | *13.501* |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | | 261 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 5.233 | 4.832 |
| *- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar* | | *5.233* | *4.832* |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 22 | 8.726.453 | 7.728.030 |
| **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* | | *(6.628)* | *(6.775)* |
| *- Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar* | | *(26.475)* | *(23.983)* |
| *- 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** | | **67.393.893** | **67.150.407** |

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

| | Dipnot Referansları | 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 | 16 | 3.799.391 | 1.216.500 | 3.730.169 | 1.219.401 |
| Satışların maliyeti (-) | 16 | (842.275) | (265.632) | (795.779) | (256.749) |
| **Ticari faaliyetlerden brüt kar** | | **2.957.116** | **950.868** | **2.934.390** | **962.652** |
| Genel yönetim giderleri (-) | 17 | (268.064) | (84.709) | (268.724) | (83.615) |
| Pazarlama giderleri (-) | 17 | (16.797) | (4.472) | (12.545) | (4.368) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 18 | 60.369 | 18.244 | 75.519 | 23.004 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 18 | (39.396) | (10.600) | (35.472) | 3.383 |
| **Esas faaliyet karı** | | **2.693.228** | **869.331** | **2.693.168** | **901.056** |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 19 | 53.895 | 53.895 | - | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar | 13 | 8.750 | 1.719 | 8.683 | 8.487 |
| **Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı** | | **2.755.873** | **924.945** | **2.701.851** | **909.543** |
| Finansman gelirleri | 20 | 840.069 | 298.662 | 656.444 | 250.205 |
| Finansman giderleri (-) | 20 | (297.707) | (107.474) | (861.723) | (257.441) |
| Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) | 21 | (115.631) | (51.038) | 400.700 | 63.395 |
| **Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)** | | **3.182.604** | **1.065.095** | **2.897.272** | **965.702** |
| Dönem vergi geliri/(gideri) | 22 | (260.004) | (277.122) | (459.454) | (218.227) |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 22 | (1.003.007) | (53.420) | (752.223) | (196.169) |
| **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** |
| **Dönem karının/(zararının) dağılımı:** | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 1.919.593 | 734.553 | 1.685.595 | 551.306 |
| **Pay başına kazanç/(kayıp)** | **23** | **0,80** | **0,31** | **0,70** | **0,23** |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)** | | | | | |
| **Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar** | | **(13.191)** | **(8.012)** | **213** | **(2.068)** |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | | 210 | (189) | 626 | (189) |
| -Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 22 | (63) | 57 | (188) | 57 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar | | (2.492) | (2.526) | (225) | (1.936) |
| Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları/(kayıpları) | | (15.493) | (7.649) | - | - |
| -Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 22 | 4.647 | 2.295 | - | - |
| **Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar** | | **(14.908)** | **(3.344)** | **(83.243)** | **685** |
| Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider) | 10 | - | - | (37.767) | (8.452) |
| -Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 22 | - | - | 11.330 | 2.536 |
| Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları | | (14.908) | (3.344) | (56.806) | 6.601 |
| **Diğer kapsamlı gelir/(gider)** | | **(28.099)** | **(11.356)** | **(83.030)** | **(1.383)** |
| **Toplam kapsamlı gelir/(gider)** | | **1.891.494** | **723.197** | **1.602.565** | **549.923** |
| **Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:** | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 1.891.494 | 723.197 | 1.602.565 | 549.923 |

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

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

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

| | | | | | | | | | | | | | Birikmiş Karlar | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ÖNCEKİ DÖNEM** | **Ödenmiş Sermaye** | **Sermaye Düzeltme Farkları** | **Paylara İlişkin Primler** | **Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)** | **Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)** | **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** | **Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)** | **Net Dönem Karı/(Zararı)** | **Özkaynaklar Toplamı** |
| **1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye** | **2.415.000** | **13.094.152** | **650.483** | **(6.435)** | **(19.969)** | **-** | **143.166** | **27.551** | **12.683.418** | **-** | **797.140** | **2.251.412** | **13.412.521** | **6.526.096** | **51.974.535** |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 187.436 | 6.338.660 | (6.526.096) | - |
| Kar payları | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (430.630) | - | (430.630) |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (51.348) | - | 51.348 | (51.348) | - | (51.348) |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | 438 | (225) | - | (56.806) | (26.437) | - | - | - | - | - | 1.685.595 | 1.602.565 |
| **30 Eylül 2025 itibarıyla bakiye** | **2.415.000** | **13.094.152** | **650.483** | **(5.997)** | **(20.194)** | **-** | **86.360** | **1.114** | **12.683.418** | **(51.348)** | **797.140** | **2.490.196** | **19.269.203** | **1.685.595** | **53.095.122** |
| **CARİ DÖNEM** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1 Ocak 2026 itibarıyla bakiye** | **2.415.000** | **13.094.152** | **650.483** | **(6.775)** | **(23.983)** | **(1.415)** | **107.701** | **-** | **12.683.418** | **(51.348)** | **797.140** | **2.490.196** | **19.269.203** | **4.015.484** | **55.439.256** |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 240.044 | 3.775.440 | (4.015.484) | - |
| Kar payları | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.190.336) | - | (1.190.336) |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (104.508) | - | 104.508 | (104.508) | - | (104.508) |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | 147 | (2.492) | (10.846) | (14.908) | - | - | - | - | - | - | 1.919.593 | 1.891.494 |
| **30 Eylül 2026 itibarıyla bakiye** | **2.415.000** | **13.094.152** | **650.483** | **(6.628)** | **(26.475)** | **(12.261)** | **92.793** | **-** | **12.683.418** | **(155.856)** | **797.140** | **2.834.748** | **21.749.799** | **1.919.593** | **56.035.906** |

(1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

| | Dipnot Referansları | Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2026 | Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|
| **A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **2.364.600** | **1.397.307** |
| Dönem karı/(zararı) | | 1.919.593 | 1.685.595 |
| **Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler** | | **806.477** | **877.979** |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 32.702 | 29.511 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 6.019 | (4.927) |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 20 | (667.912) | (183.980) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | 129.499 | 409.174 |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler | 22 | 1.263.011 | 1.211.677 |
| Gerçeğe uygun değer (kazançları)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler, net | 11,19 | (49.382) | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | 13 | (8.750) | (8.683) |
| Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler | | 101.290 | (574.793) |
| **İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler** | | **(221.303)** | **(1.077.117)** |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | (38.207) | (763.269) |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | (48.870) | (30.210) |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (3.503) | (3.926) |
| Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) | | (116.349) | (102.405) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (14.374) | (177.307) |
| *Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)* | | *(153.600)* | *(221.061)* |
| *Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)* | | *139.226* | *43.754* |
| **Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları** | | **2.504.767** | **1.486.457** |
| Vergi iadeleri/(ödemeleri) | 22 | (139.734) | (89.150) |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları) | | (433) | - |
| **B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **(484.525)** | **(25.311)** |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları | 13 | (133.048) | - |
| Alınan temettüler | 19 | 4.513 | - |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (31.935) | (19.308) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | | - | 349 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11 | (23.734) | (6.352) |
| Diğer nakit girişleri/(çıkışları) | 5 | (300.321) | - |
| **C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **(1.950.536)** | **281.960** |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | | (104.508) | (51.348) |
| Ödenen temettüler | | (1.190.336) | (430.630) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 6 | - | 4.044.137 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 6 | (1.130.577) | (3.308.838) |
| Türev araçlardan nakit çıkışları | | (1.494) | - |
| Türev araçlardan nakit girişleri | | - | 18.180 |
| Ödenen faiz | 6 | (145.553) | (385.024) |
| Alınan faiz | | 621.932 | 382.689 |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları) | 4 | - | 12.794 |
| **Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)** | | **(70.461)** | **1.653.956** |
| **D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi** | | **47.002** | **53.828** |
| **Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)** | | **(23.459)** | **1.707.784** |
| **E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri** | **4** | **3.032.523** | **685.726** |
| **F. Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi** | | **(587.824)** | **(222.811)** |
| **Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri** | **4** | **2.421.240** | **2.170.699** |

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

## 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'ın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 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.

## NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

| | 30 Eylül 2026 | |
|---|---|---|
| | **Pay oranı (%)** | **Pay tutarı** |
| Akkök Holding A.Ş. | 15,39 | 371.630 |
| Alize Dinçkök | 8,98 | 216.893 |
| Nilüfer Dinçkök Çiftçi | 8,15 | 196.779 |
| İzer Lodrik | 7,85 | 189.615 |
| Alina Dinçkök | 5,67 | 136.985 |
| Raif Ali Dinçkök | 5,15 | 124.432 |
| Vedat Lodrik | 5,00 | 120.730 |
| Esra Tümen | 4,89 | 118.077 |
| Ali Raif Dinçkök | 4,89 | 117.992 |
| Diğer, halka açık hisseler dahil (*) | 34,03 | 821.867 |
| **Toplam ödenmiş sermaye** | **100,00** | **2.415.000** |

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %51,64'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'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 Eylül 2026 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059 bin TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2025: A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059 bin TL'den oluşmaktadır). Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 39 kişidir (31 Aralık 2025: 37 kişi).

## 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 Eylül 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.

## 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 Eylül 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 yükümlülüklere 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.

## 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 Eylül 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 Ortalığı**

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

**Akiş – Güray Adi Ortaklığı**

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

**Finansal tabloların onaylanması**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren yıla ait özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 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.

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

Şirket, 30 Eylül 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 Yatırımları 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 Eylül 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.

## 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 (*) | Düzeltme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|---|---|---|---|
| 30 Eylül 2026 | 137,23 | 1,000 | %158 |
| 31 Aralık 2025 | 110,39 | 1,243 | %211 |
| 30 Eylül 2025 | 105,78 | 1,297 | %222 |

(*) 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.

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

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

#### 2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 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 Eylül 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 yönetişim (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.

## 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 ilişiğindeki 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 Eylül 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.

## 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.

**TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği;**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (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, Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

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

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

**a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.**
Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Eylül 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.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

### 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 gereklilikleri 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.

**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.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

**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 bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

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

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

### 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.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 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 oluştuğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 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 Eylül 2026 ara dönem özet bireysel finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

*a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazlardan cari dönemde değerleme raporu bulunanlar için gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır. Cari dönemde güncel değerleme raporu bulunmayanlar için ise 2025 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme raporu değerleri 30 Eylül 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

**Erenköy Projesi**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Ekspertiz Değerinin Kullanılması" başlıklı 37'nci maddesi hükümleri çerçevesinde, Şirket portföyünde yer alan varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmelerine konu edilmesi durumunda esas alınacak kira ekspertiz değerlerinin tespiti amacıyla, Erenköy 378 Ada 25 Parsel'de kayıtlı taşınmaza ilişkin değerleme raporu temin edilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Ekim 2026 tarihli ve 2026/418 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.538.100 bin TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve AKSGY-2510037 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.488.718 bin TL olarak belirlenmiştir.

## 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 bölümünün içinde Akbatı AVM'nin olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümünün içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu veya yatırım yaptığı arsalar, projeler, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilmiş gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşmaktadır.

| **1 Ocak - 30 Eylül 2026** | **Akasya Projesi** | **Akbatı Projesi** | **Diğer** | **Dağıtılmamış** | **Toplam** |
|---|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 2.572.655 | 1.098.738 | 127.998 | - | 3.799.391 |
| Satışların maliyeti (-) | (525.206) | (313.444) | (3.625) | - | (842.275) |
| **Ticari faaliyetlerden brüt kar** | **2.047.449** | **785.294** | **124.373** | **-** | **2.957.116** |
| Genel yönetim giderleri (-) | (12.408) | (3.822) | (455) | (251.379) | (268.064) |
| Pazarlama giderleri (-) | (8.398) | (8.399) | - | - | (16.797) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 26.305 | 13.810 | 18.391 | 1.863 | 60.369 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (18.381) | (13.703) | (5.947) | (1.365) | (39.396) |
| **Esas faaliyet karı/(zararı)** | **2.034.567** | **773.180** | **136.362** | **(250.881)** | **2.693.228** |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | - | - | 53.895 | - | 53.895 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler/(giderler) | - | - | - | 8.750 | 8.750 |
| **Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)** | **2.034.567** | **773.180** | **190.257** | **(242.131)** | **2.755.873** |

| **1 Ocak - 30 Eylül 2025** | **Akasya Projesi** | **Akbatı Projesi** | **Diğer** | **Dağıtılmamış** | **Toplam** |
|---|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 2.510.659 | 1.081.493 | 138.017 | - | 3.730.169 |
| Satışların maliyeti (-) | (492.389) | (300.999) | (2.391) | - | (795.779) |
| **Ticari faaliyetlerden brüt kar** | **2.018.270** | **780.494** | **135.626** | **-** | **2.934.390** |
| Genel yönetim giderleri (-) | (10.197) | (5.032) | (5.136) | (248.359) | (268.724) |
| Pazarlama giderleri (-) | (6.272) | (6.273) | - | - | (12.545) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 22.600 | 29.189 | 16.164 | 7.566 | 75.519 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (11.823) | (17.919) | (2.920) | (2.810) | (35.472) |
| **Esas faaliyet karı/(zararı)** | **2.012.578** | **780.459** | **143.734** | **(243.603)** | **2.693.168** |
| Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler/(giderler) | - | - | - | 8.683 | 8.683 |
| **Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)** | **2.012.578** | **780.459** | **143.734** | **(234.920)** | **2.701.851** |

## NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

| | 30 Eylül 2026 | | 30 Eylül 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Finansman gelirleri | Finansman giderleri | Finansman gelirleri | Finansman giderleri |
| Akasya Projesi | 5.006 | (203.931) | 23.561 | (555.877) |
| Akbatı Projesi | - | (22) | - | (5) |
| Diğer | 140.290 | (83.890) | 126.301 | (162.000) |
| Dağıtılmamış | 694.773 | (9.864) | 506.582 | (143.841) |
| **Toplam** | **840.069** | **(297.707)** | **656.444** | **(861.723)** |

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Akasya Projesi | 41.913.322 | 41.897.507 |
| Akbatı Projesi | 15.298.953 | 15.291.034 |
| Diğer | 5.308.566 | 5.185.237 |
| Dağıtılmamış | - | - |
| **Toplam** | **62.520.841** | **62.373.778** |

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Akasya Projesi | 934.872 | 1.640.854 |
| Akbatı Projesi | - | - |
| Diğer | 708.493 | 903.514 |
| Dağıtılmamış | - | 543.272 |
| **Toplam** | **1.643.365** | **3.087.640** |

## NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Kasa | 129 | 93 |
| Banka | 2.397.250 | 3.032.430 |
| *- Vadeli mevduat* | *2.396.825* | *3.029.259* |
| *- Vadesiz mevduat* | *425* | *3.171* |
| Likit fonlar | 23.861 | - |
| | **2.421.240** | **3.032.523** |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| 30 güne kadar | 2.396.825 | 3.029.259 |
| | **2.396.825** | **3.029.259** |

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Avro | 386.618 | 15.314 |
| ABD Doları | 151.149 | 766.447 |
| İngiliz Sterlini | 63 | 69 |
| | **537.830** | **781.830** |

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 (%) | 31 Aralık 2025 (%) |
|---|---|---|
| Türk Lirası | 37,50 - 38,00 | 37,25 - 38,75 |
| ABD Doları | 2,75 | 2,25 |
| Avro | 1,75 - 3,75 | 1,25 |

## NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Vadeli mevduatlar (*) | 300.321 | - |
| Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (**) | 74.139 | 390 |
| | **374.460** | **390** |

(*) Vadesi 90 günden uzun olan, %39,05 faiz oranlı vadeli mevduat bakiyesidir.
(**) 30 Eylül 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 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Esas Real Estate Fund | 78.572 | 73.143 |
| PGIM Real Estate European Value Partners | 31.363 | 16.486 |
| | **109.935** | **89.629** |

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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 1.606 bin ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 565 bin Avro iştirak tutarı bulunmaktadır. *(Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.)*

## NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Finansal borçlanmalar** | | |
| Banka kredileri | - | 917.037 |
| **Kısa vadeli finansal borçlanmalar** | **-** | **917.037** |
| Banka kredileri | 417.003 | 352.059 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 42.541 | 117.994 |
| **Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları** | **459.544** | **470.053** |
| Banka kredileri | 1.183.821 | 1.683.713 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | - | 16.837 |
| **Uzun vadeli finansal borçlanmalar** | **1.183.821** | **1.700.550** |

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler** | **3.087.640** | **2.937.504** |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | - | 4.044.137 |
| Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (1.130.577) | (3.308.838) |
| Ödenen faiz | (145.553) | (385.024) |
| Tahakkuk | 126.448 | 386.743 |
| Kur farkı | 192.405 | 551.226 |
| Parasal kayıp/kazanç, net | (486.998) | (806.426) |
| **30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler** | **1.643.365** | **3.419.322** |

## NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

### a) Banka kredileri

| | 30 Eylül 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 | 917.037 |
| | | | **-** | | | **917.037** |
| **Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:** | | | | | | |
| Avro cinsinden krediler | 7,38 | 7.506 | 417.003 | 7,40 | 5.632 | 352.059 |
| | | | **417.003** | | | **352.059** |
| **Uzun vadeli finansal borçlanmalar:** | | | | | | |
| Avro cinsinden krediler | 7,38 | 21.308 | 1.183.821 | 7,40 | 26.933 | 1.683.713 |
| | | | **1.183.821** | | | **1.683.713** |

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

## NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

| **Banka kredileri:** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| 2027 | 104.169 | 468.856 |
| 2028 | 416.675 | 468.856 |
| 2029 | 416.675 | 468.856 |
| 2030 | 246.302 | 277.145 |
| | **1.183.821** | **1.683.713** |

### b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri- minimum kira ödemeleri:

| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| 1 yıla kadar | 44.913 | 134.003 |
| 1 - 5 yıl | - | 22.334 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri | (2.372) | (21.506) |
| **Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri** | **42.541** | **134.831** |

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

| | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| 1 yıla kadar | 42.541 | 117.994 |
| 1 - 5 yıl | - | 16.837 |
| **Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri** | **42.541** | **134.831** |

30 Eylül 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.

## NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli ticari alacaklar** | | |
| Alıcılar | 174.226 | 271.932 |
| Alacak senetleri | 162.166 | 72.105 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24) | 1.569 | 3.604 |
| | **337.961** | **347.641** |
| Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları | (25.582) | (29.570) |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri | (11.845) | (2.750) |
| | **300.534** | **315.321** |

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **Açılış bakiyesi, 1 Ocak** | **(29.570)** | **(38.799)** |
| Dönem karşılık gideri (Not 18) | (18.327) | (20.544) |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18) | 16.349 | 22.095 |
| Parasal kayıp/kazanç, net | 5.966 | 8.806 |
| **Kapanış bakiyesi, 30 Eylül** | **(25.582)** | **(28.442)** |

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli ticari borçlar** | | |
| İlişkili taraflara borçlar (Not 24) | 103.747 | 116.841 |
| Tedarikçilere borçlar | 27.799 | 59.280 |
| | **131.546** | **176.121** |
| **Uzun vadeli ticari borçlar** | | |
| Tedarikçilere borçlar | 17.481 | 13.501 |
| | **17.481** | **13.501** |

## NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar** | | |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 108.186 | 111.904 |
| Diğer | 162 | 692 |
| | **108.348** | **112.596** |

## NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler** | | |
| Peşin ödenen sigorta gideri | 29.238 | 15.860 |
| Tedarikçilere verilen avanslar | 21.113 | 454 |
| Proje kapsamında verilen avanslar | 8.250 | 594 |
| Peşin ödenen proje giderleri (*) | 1.015 | 1.268 |
| Peşin ödenen finansman giderleri | 185 | 552 |
| Diğer | 8.127 | 4.058 |
| | **67.928** | **22.786** |

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler** | | |
| Proje kapsamında verilen avanslar (**) | 180.131 | 180.131 |
| Peşin ödenen proje giderleri (*) | 8.501 | 11.512 |
| Peşin ödenen finansman giderleri | - | 92 |
| Diğer | 5.849 | 630 |
| | **194.481** | **192.365** |

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.
(**) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli ertelenmiş gelirler** | | |
| Alınan avanslar - Akasya projesi | 60.113 | 31.779 |
| Alınan avanslar - Akbatı projesi | 28.529 | 4.120 |
| Alınan avanslar - Diğer | 54.552 | 1.432 |
| | **143.194** | **37.331** |

## 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***

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

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

| **30 Eylül 2026** | | | | **Rayiç değerler** |
|---|---|---|---|---|
| | **Alım Kontrat Tutarı (EUR)** | **Satım Kontrat Tutarı (USD)** | **Varlıklar** | **Yükümlülükler** |
| *Alım satım amaçlı* | | | | |
| Döviz alım-satım hakkı | 2.460 | 2.882 | - | 3.969 |
| **Kısa vadeli türev araçlar** | **2.460** | **2.882** | **-** | **3.969** |
| **Uzun vadeli türev araçlar** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Toplam türev araçlar** | **2.460** | **2.882** | **-** | **3.969** |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla türev araç bulunmamaktadır.

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

| | **2026** | **2025** |
|---|---|---|
| **Açılış bakiyesi, 1 Ocak** | - | **10.907** |
| Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net | (4.148) | 23.714 |
| Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları) | - | (37.767) |
| Parasal kayıp/kazanç, net | 179 | 3.146 |
| **Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 30 Eylül** | **(3.969)** | **-** |

## NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak** | **60.677.259** | **57.557.313** |
| Dönem içi ilaveler | 23.734 | 6.352 |
| *- Direkt alımlar* | *23.734* | *6.352* |
| Gerçeğe uygun değer artışları | 49.382 | - |
| **Net kayıtlı değer, 30 Eylül** | **60.750.375** | **57.563.665** |

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

| | 1 Ocak 2026 | 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 |
| | **60.677.259** | **23.734** | **49.382** | **60.750.375** |

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Gerçeğe uygun değer artışları | 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Akasya AVM | 38.874.255 | 3.065 | - | 38.877.320 |
| Akbatı AVM | 14.872.779 | 3.287 | - | 14.876.066 |
| Erenköy projesi | 3.439.615 | - | - | 3.439.615 |
| Sosyal tesis | 266.197 | - | - | 266.197 |
| Akasya ofis | 104.467 | - | - | 104.467 |
| | **57.557.313** | **6.352** | **-** | **57.563.665** |

(*) Erenköy projesi için 21 Ekim 2026 tarihli 2026/418 numaralı ekspertiz raporunda yer alan ekspertiz değeri dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 55.493.544 bin TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 54.758.487 bin TL).

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

30 Eylül 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.)*

## NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Proje halindeki stoklar** | | |
| 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** |

(*) 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 değerleme raporu değeri 30 Eylül 2026 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla proje halindeki stoklar üzerinde aktifleştirilen toplam 104.349 bin TL tutarında borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 68.607 bin TL).

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

## NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket özet bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımını 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 değerlenen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | | 31 Aralık 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer |
| Akiş Global | 100 | 130.399 | - | - |
| Akyaşam | 100 | 129.321 | 100 | 121.585 |
| Aksu Real Estate | 100 | 14.336 | 100 | 16.471 |
| WMG London | 89,50 | - | 89,50 | - |
| **Toplam** | | **274.056** | | **138.056** |

## NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | Akiş Global | Aksu Real Estate | Akyaşam | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2026** | **-** | **16.471** | **121.585** | **138.056** |
| Ödenen sermaye | 133.048 | - | - | 133.048 |
| Kar ve zarardaki paylar | (1.748) | - | 10.498 | 8.750 |
| Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar | (901) | (2.135) | (2.762) | (5.798) |
| **Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2026** | **130.399** | **14.336** | **129.321** | **274.056** |

| | Akiş Global | Aksu Real Estate | Akyaşam | Toplam |
|---|---|---|---|---|
| **Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2025** | **-** | **17.031** | **103.408** | **120.439** |
| Kar ve zarardaki paylar | - | - | 8.683 | 8.683 |
| Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar | - | (235) | (591) | (826) |
| **Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2025** | **-** | **16.796** | **111.500** | **128.296** |

## NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Diğer duran varlıklar** | | |
| KDV alacakları | 155.798 | 96.814 |
| | **155.798** | **96.814** |

## NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Kısa vadeli karşılıklar** | | |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 5.571 | 4.139 |
| Dava karşılıkları | 1.881 | 1.791 |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 11.868 | - |
| | **19.320** | **5.930** |

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **Açılış bakiyesi, 1 Ocak** | **1.791** | **8.654** |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18) | (1.086) | (5.296) |
| Dönem dava karşılık gideri (Not 18) | 1.604 | 97 |
| Parasal kayıp kazanç, net | (428) | (1.680) |
| **Kapanış bakiyesi, 30 Eylül** | **1.881** | **1.775** |

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Verilen teminatlar** | | |
| İpotekler (*) | 2.396.083 | 4.323.404 |
| Garanti mektupları (**) | 205.643 | - |
| Teminat mektupları | 10.035 | 13.379 |
| Diğer | 250 | - |
| | **2.612.011** | **4.336.783** |

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

(**) 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 bin 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 3.702 bin 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. *(Orijinal para birimleri bin ('000) ile ifade edilmiştir.)*

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Alınan teminatlar** | | |
| Teminat mektupları | 888.885 | 841.682 |
| İpotekler | 538.456 | 669.394 |
| Teminat senetleri | 174.148 | 204.605 |
| Kefalet mektupları | 7.712 | 24.057 |
| Teminat çekleri | 5.631 | 7.000 |
| | **1.614.832** | **1.746.738** |

## NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası | 5.171.804 | 5.414.881 |
| Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası | 26.779.489 | 29.693.560 |
| Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri | 48.917.343 | 55.129.896 |
| | **80.868.636** | **90.238.337** |

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| **Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")** | | |
| A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 2.403.040 | 4.331.335 |
| B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 208.971 | 5.448 |
| 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 | - | - |
| | **2.612.011** | **4.336.783** |

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

## NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2026 | | 31 Aralık 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| Verilen teminatlar | Döviz Tutarı (*) | TL Karşılığı | Döviz Tutarı (*) | TL Karşılığı |
| TL | 10.485 | 10.485 | 13.628 | 13.628 |
| ABD Doları | - | - | 30.550 | 1.627.235 |
| Avro | 46.827 | 2.601.526 | 43.125 | 2.695.920 |
| | | **2.612.011** | | **4.336.783** |

| | 30 Eylül 2026 | | 31 Aralık 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| Alınan teminatlar | Döviz Tutarı (*) | TL Karşılığı | Döviz Tutarı (*) | TL Karşılığı |
| TL | 1.434.160 | 1.434.160 | 1.591.231 | 1.591.231 |
| ABD Doları | 3.653 | 178.760 | 2.879 | 153.355 |
| Avro | 34 | 1.912 | 34 | 2.152 |
| | | **1.614.832** | | **1.746.738** |

(*) 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 150 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.

## NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Satış gelirleri** | | | | |
| Akasya kira gelirleri | 2.572.655 | 830.833 | 2.510.659 | 821.676 |
| Akbatı kira gelirleri | 1.098.738 | 351.007 | 1.081.493 | 353.433 |
| Diğer kira gelirleri | 127.998 | 34.660 | 138.017 | 44.292 |
| | **3.799.391** | **1.216.500** | **3.730.169** | **1.219.401** |
| **Satışların maliyeti** | | | | |
| Akasya AVM maliyetleri | (525.206) | (164.486) | (492.389) | (157.884) |
| Akbatı AVM maliyetleri | (313.444) | (100.596) | (300.999) | (98.172) |
| Diğer | (3.625) | (550) | (2.391) | (693) |
| | **(842.275)** | **(265.632)** | **(795.779)** | **(256.749)** |
| **Ticari faaliyetlerden brüt kar** | **2.957.116** | **950.868** | **2.934.390** | **962.652** |

## NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Genel yönetim giderleri** | | | | |
| Personel giderleri | 131.766 | 39.802 | 116.461 | 37.051 |
| Danışmanlık giderleri | 75.803 | 23.700 | 95.664 | 25.562 |
| Ofis giderleri | 27.812 | 9.779 | 26.030 | 9.393 |
| Amortisman giderleri | 6.617 | 2.302 | 5.889 | 2.260 |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 5.102 | 1.758 | 4.399 | 1.548 |
| Vergi, resim ve harçlar | 2.758 | 922 | 3.501 | 2.019 |
| Bağış yardımlar | 1.136 | 409 | 634 | 457 |
| Diğer | 17.070 | 6.037 | 16.146 | 5.325 |
| | **268.064** | **84.709** | **268.724** | **83.615** |
| **Pazarlama giderleri** | | | | |
| Personel giderleri | 8.108 | 2.526 | 7.743 | 2.423 |
| Danışmanlık giderleri | 5.854 | 996 | 1.815 | 595 |
| Kurumsal iletişim giderleri | 1.178 | 481 | 1.320 | 414 |
| Reklam giderleri | 665 | 222 | 468 | 162 |
| Diğer | 992 | 247 | 1.199 | 774 |
| | **16.797** | **4.472** | **12.545** | **4.368** |

## NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Esas faaliyetlerden diğer gelirler** | | | | |
| Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri | 35.387 | 11.684 | 35.684 | 2.555 |
| Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7) | 16.349 | 2.824 | 22.095 | 12.010 |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri | 4.013 | 1.967 | 7.541 | 1.613 |
| Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15) | 1.086 | 1.005 | 5.296 | 5.263 |
| Diğer | 3.534 | 764 | 4.903 | 1.563 |
| | **60.369** | **18.244** | **75.519** | **23.004** |
| **Esas faaliyetlerden diğer giderler** | | | | |
| Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7) | (18.327) | (3.580) | (20.544) | (3.072) |
| Reeskont gideri | (10.152) | (3.399) | (1.929) | 9.540 |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri | (7.431) | (3.062) | (10.965) | (2.618) |
| Dava karşılık giderleri (Not 15) | (1.604) | - | (97) | - |
| Diğer | (1.882) | (559) | (1.937) | (467) |
| | **(39.396)** | **(10.600)** | **(35.472)** | **3.383** |

## NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Yatırım faaliyetlerinden gelirler** | | | | |
| Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11) | 49.382 | 49.382 | - | - |
| Finansal yatırımlar temettü gelirleri | 4.513 | 4.513 | - | - |
| | **53.895** | **53.895** | **-** | **-** |

## NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansman gelirleri** | | | | |
| Faiz geliri | 762.187 | 260.385 | 505.682 | 211.620 |
| Kur farkı geliri | 77.882 | 38.277 | 150.762 | 38.585 |
| | **840.069** | **298.662** | **656.444** | **250.205** |
| **Finansman giderleri** | | | | |
| Faiz giderleri | (94.275) | (25.771) | (321.702) | (105.529) |
| Kur farkı gideri | (199.284) | (82.180) | (540.021) | (151.912) |
| Türev finansal işlemlerden kayıp | (4.148) | 477 | - | - |
| | **(297.707)** | **(107.474)** | **(861.723)** | **(257.441)** |

## NOT 21 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

| Parasal Olmayan Kalemler | 1 Ocak- 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2026 | 1 Ocak- 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansal durum tablosu kalemleri (a)** | **137.937** | **82.490** | **607.174** | **189.174** |
| Proje Halindeki Stoklar | 334.748 | 77.352 | 286.878 | 101.224 |
| Finansal Yatırımlar | 39.529 | 10.467 | 3.359 | 3.359 |
| Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar | 27.005 | 6.186 | 90.983 | 8.443 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 35.579 | 8.339 | 36.519 | 10.776 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 11.869.658 | 2.719.228 | 11.669.808 | 3.444.105 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 91.396 | 21.638 | 92.227 | 27.803 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | (1.510.176) | (339.789) | (1.077.356) | (326.688) |
| Ödenmiş Sermaye | (3.033.699) | (694.882) | (3.144.324) | (927.928) |
| Birleşme Denkleştirme Hesabı | (2.480.966) | (568.277) | (2.571.436) | (758.863) |
| Geri Alınmış Paylar | 11.937 | 4.194 | 636 | 636 |
| Paylara İlişkin Primler | (127.239) | (29.145) | (131.879) | (38.919) |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | 6.293 | 1.441 | 5.353 | 1.580 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | (21.067) | (4.825) | (34.611) | (10.213) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | (505.777) | (123.897) | (474.486) | (147.416) |
| Diğer Yedekler | (155.926) | (35.715) | (161.612) | (47.693) |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | (4.443.358) | (969.825) | (3.982.885) | (1.151.032) |
| **Kar veya zarar tablosu kalemleri (b)** | **(253.568)** | **(133.528)** | **(206.474)** | **(125.779)** |
| Hasılat | (319.189) | (160.510) | (353.795) | (212.859) |
| Satışların Maliyeti (-) | 67.866 | 34.640 | 74.127 | 44.337 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 22.656 | 11.080 | 26.627 | 14.898 |
| Pazarlama Giderleri (-) | 1.563 | 710 | 1.173 | 702 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | (4.984) | (2.378) | (7.972) | (4.227) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 3.175 | 1.467 | 5.656 | 2.642 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | (122) | (122) | - | - |
| Finansman Gelirleri | (67.134) | (33.935) | (68.005) | (44.751) |
| Finansman Giderleri (-) | 30.418 | 14.474 | 89.911 | 53.578 |
| Dönem Vergi Gideri (-) | 12.183 | 1.046 | 25.804 | 19.901 |
| **Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) (a+b)** | **(115.631)** | **(51.038)** | **400.700** | **63.395** |

## NOT 22 - 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** | **(522.584)** | **-** |
| Peşin ödenen vergiler | 139.734 | 89.150 |
| Cari dönem vergi geliri/(gideri) (*) | (260.004) | (459.454) |
| Parasal kayıp/kazanç, net | 104.929 | 20.875 |
| **Dönem karı vergi yükümlülüğü, 30 Eylül** | **(537.925)** | **(349.429)** |

(*) 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 440.573 bin TL cari dönemde vergi geliri olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

### b) Dönem vergi geliri/(gideri)

| Vergi gideri | 1 Ocak-30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-30 Eylül 2026 | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Dönem vergi geliri/(gideri) | (260.004) | (277.122) | (459.454) | (218.227) |
| Ertelenmiş vergi gideri | (1.003.007) | (53.420) | (752.223) | (196.169) |
| **Toplam vergi gideri** | **(1.263.011)** | **(330.542)** | **(1.211.677)** | **(414.396)** |

### 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 değerleme uygulamasını tercih etmiş ve amortismana tabi varlıklarının bir kısmını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerleme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

## NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 Eylül 2026 | | 31 Aralık 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Birikmiş Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) | Birikmiş Geçici Farklar | Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 30.516.024 | (9.154.807) | 27.879.641 | (8.363.892) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | 81.654 | (24.496) | 29.303 | (8.791) |
| Kullanılabilecek vergi indirimleri | - | 333.806 | - | 553.305 |
| Diğer | (396.813) | 119.044 | (304.491) | 91.348 |
| **Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net** | | **(8.726.453)** | | **(7.728.030)** |

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

| | 2026 | 2025 |
|---|---|---|
| **Açılış bakiyesi, 1 Ocak** | **(7.728.030)** | **(5.285.288)** |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen | 4.584 | 11.142 |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen | (1.003.007) | (752.223) |
| **Kapanış bakiyesi, 30 Eylül** | **(8.726.453)** | **(6.026.369)** |

## NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (30 Eylül 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 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sürdürülen faaliyetler net dönem (zararı)/karı | 1.919.593 | 734.553 | 1.685.595 | 551.306 |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*) | 2.408.184 | 2.404.612 | 2.414.386 | 2.413.178 |
| **Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)** | **0,80** | **0,31** | **0,70** | **0,23** |
| Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)/karı | 1.919.593 | 734.553 | 1.685.595 | 551.306 |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*) | 2.408.184 | 2.404.612 | 2.414.386 | 2.413.178 |
| **Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)** | **0,80** | **0,31** | **0,70** | **0,23** |

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

## NOT 24- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

| **İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Akasya Çocuk | 1.395 | 3.200 |
| Sepaş Akıllı Çözümler A.Ş. ("Sepaş Akıllı Çözümler") | 168 | 400 |
| Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda") | 6 | 4 |
| | **1.569** | **3.604** |

| **İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*) | 313.654 | 253.549 |
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**) | 200.913 | 169.246 |
| | **514.567** | **422.795** |

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

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

| **İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar** | **30 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|
| Akyaşam | 37.198 | 44.894 |
| Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş") | 32.944 | 32.724 |
| Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*) | 23.713 | 5.204 |
| Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek") | 6.370 | 3.402 |
| Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding") | 2.529 | 14.784 |
| Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji") | 841 | 446 |
| Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş. ("Akhan") | 152 | - |
| Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim") | - | 15.387 |
| | **103.747** | **116.841** |

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

## NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

| İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Akyaşam | 592.238 | 187.822 | 572.118 | 181.464 |
| Sepaş (*) | 217.689 | 89.788 | 268.354 | 106.080 |
| Dinkal (**) | 61.855 | 4.942 | 72.462 | 6.627 |
| Aktek | 39.817 | 11.212 | 24.084 | 6.925 |
| Akkök Holding | 22.374 | 9.761 | 30.051 | 7.267 |
| Akenerji | 6.654 | 3.085 | 8.291 | 3.428 |
| Akhan | 620 | 210 | 1.142 | 523 |
| Akasya Çocuk | 366 | 118 | 479 | 125 |
| Akgirişim | - | - | 8.799 | 480 |
| Diğer | 1.052 | - | 736 | 7 |
| | **942.665** | **306.938** | **986.516** | **312.926** |

(*) Sepaş' tan AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.
(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardan oluşmaktadır.

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

| İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Akyaşam | 94.614 | 35.005 | 88.943 | 29.630 |
| Akasya Çocuk | 19.398 | 5.250 | 19.627 | 6.263 |
| Sepaş Akıllı Çözümler | 1.499 | 643 | - | - |
| Dese Gıda | 932 | 331 | 1.181 | 357 |
| Akenerji | 872 | 344 | 1.084 | 492 |
| Akiş Global | 215 | 215 | - | - |
| Diğer | 301 | - | 10 | 10 |
| | **117.831** | **41.788** | **110.845** | **36.752** |

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

| İlişkili taraflardan faizgelirleri | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Akiş-Güray Adi Ortaklığı | 79.830 | 30.114 | 69.371 | 32.622 |
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı | 56.236 | 20.916 | 48.867 | 17.404 |
| | **136.066** | **51.030** | **118.238** | **50.026** |

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

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar | 62.574 | 16.738 | 65.508 | 16.034 |
| | **62.574** | **16.738** | **65.508** | **16.034** |

## NOT 25 – YABANCI PARA POZİSYONU

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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 Eylül 2026 | ABD Doları | Avro | İngiliz Sterlini | TL karşılığı |
|---|---|---|---|---|
| 1.Ticari alacaklar | 126 | 2 | - | 6.276 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 3.089 | 8.292 | 1 | 611.887 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar** | **3.215** | **8.294** | **1** | **618.163** |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | 1.606 | 565 | - | 109.935 |
| 7. Diğer | - | - | - | - |
| **8. Duran Varlıklar** | 1.606 | 565 | - | 109.935 |
| **9. Toplam varlıklar** | **4.821** | **8.859** | **1** | **728.098** |
| 10. Ticari Borçlar | (498) | (4) | - | (24.590) |
| 11. Finansal Yükümlülükler | - | (7.506) | - | (417.003) |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlülükler** | **(498)** | **(7.510)** | **-** | **(441.593)** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | (21.308) | - | (1.183.821) |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | (202) | (15) | - | (10.717) |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler** | **(202)** | **(21.323)** | **-** | **(1.194.538)** |
| **18. Toplam Yükümlülükler** | **(700)** | **(28.833)** | **-** | **(1.636.131)** |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | **(2.882)** | **2.460** | **-** | **(4.348)** |
| 19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | 2.460 | - | 136.669 |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | 2.882 | - | - | 141.017 |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9+18+19) | **1.239** | **(17.514)** | **1** | **(912.381)** |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a) | **2.515** | **(20.539)** | **1** | **(1.017.968)** |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |

## NOT 25 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

| 31 Aralık 2025 | ABD Doları | Avro | İngiliz Sterlini | TL karşılığı |
|---|---|---|---|---|
| 1.Ticari alacaklar | 81 | 1 | - | 4.377 |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 14.393 | 245 | 1 | 782.025 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 3. Diğer | - | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar** | **14.474** | **246** | **1** | **786.402** |
| 5. Ticari Alacaklar | - | - | - | - |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | 1.373 | 264 | - | 89.629 |
| 7. Diğer | - | - | - | - |
| **8. Duran Varlıklar** | 1.373 | 264 | - | 89.629 |
| **9. Toplam varlıklar** | **15.847** | **510** | **1** | **876.031** |
| 10. Ticari Borçlar | (117) | (9) | - | (6.795) |
| 11. Finansal Yükümlülükler | (17.217) | (5.632) | - | (1.269.096) |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlülükler** | **(17.334)** | **(5.641)** | **-** | **(1.275.891)** |
| 14. Ticari Borçlar | - | - | - | - |
| 15. Finansal Yükümlülükler | - | (26.933) | - | (1.683.713) |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | (202) | (15) | - | (11.697) |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler** | **(202)** | **(26.948)** | **-** | **(1.695.410)** |
| **18. Toplam Yükümlülükler** | **(17.536)** | **(32.589)** | **-** | **(2.971.301)** |
| 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** | **(2.095.270)** |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a) | **(3.062)** | **(32.343)** | **1** | **(2.184.899)** |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - | - |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - | - |

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

| | Kar/(Zarar) | | Özkaynaklar | |
|---|---|---|---|---|
| **30 Eylül 2026** | **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 | 12.306 | (12.306) | 12.306 | (12.306) |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **ABD Doları Net Etki** | **12.306** | **(12.306)** | **12.306** | **(12.306)** |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (114.108) | 114.108 | (114.108) | 114.108 |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **Avro Net Etki** | **(114.108)** | **114.108** | **(114.108)** | **114.108** |

## NOT 25 – YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

| | Kar/(Zarar) | | Özkaynaklar | |
|---|---|---|---|---|
| 31 Aralık 2025 | 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 | (16.310) | 16.310 | (16.310) | 16.310 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **ABD Doları Net Etki** | **(16.310)** | **16.310** | **(16.310)** | **16.310** |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (202.189) | 202.189 | (202.189) | 202.189 |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **Avro Net Etki** | **(202.189)** | **202.189** | **(202.189)** | **202.189** |

## NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

### *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 bin TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın alınmıştır.

31 Temmuz 2026 tarihli pay geri alım programı kapsamında Şirketin sahip olduğu kendi paylarının nominal değeri 21.399 bin TL'dir. Bir önceki pay geri alım programı kapsamında Borsa İstanbul'dan satın alınmış ve halen Şirket uhdesinde tutulan 5.000 bin TL nominal değerli pay ile birlikte Şirketin 6 Kasım 2026 itibariyle sahip olduğu kendi paylarının nominal değeri 26.399 bin TL'dir.

### *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.

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

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 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 Eylül 2026** | **31 Aralık 2025** |
|---|---|---|---|---|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 2.721.561 | 3.032.523 |
| 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) | 62.775.511 | 62.479.878 |
| C | İştirakler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 129.321 | 121.585 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 514.567 | 422.795 |
| | Diğer varlıklar | | 1.252.933 | 1.093.626 |
| **D** | **Toplam varlıklar (aktif toplamı)** | **III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)** | **67.393.893** | **67.150.407** |
| E | Finansal borçlar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 1.600.824 | 2.952.809 |
| | Diğer finansal yükümlülükler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| G | Finansal kiralama borçları | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 42.541 | 134.831 |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 56.035.906 | 55.439.256 |
| | Diğer kaynaklar | | 9.714.622 | 8.623.511 |
| **D** | **Toplam kaynaklar (pasif toplamı)** | **III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)** | **67.393.893** | **67.150.407** |

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| | Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 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) | 2.721.301 | 3.029.496 |
| 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) | 130.399 | - |
| B2 | Atıl tutulan arsa/araziler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | 124.271 | 106.100 |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 129.321 | 121.585 |
| J | Gayri nakdi krediler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 215.678 | 13.379 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - |
| L | Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l) | 1.016.602 | 1.462.081 |

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili düzenleme | 30 Eylül 2026 (%) | 31 Aralık 2025 (%) | Asgari /Azami Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - | ≤10 |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 93 | 93 | ≥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) | 4 | 5 | ≤10 |
| 9 | Tek bir ihraççıya ait para ve sermaya piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l) | 2 | 2 | ≤10 |

## EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

| | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 |
|---|---|---|
| Akiş Global | 130.399 | - |
| Akyaşam | 129.321 | 121.585 |
| Aksu Real Estate | 14.336 | 16.471 |
| WMG London | - | - |
| | **274.056** | **138.056** |

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akiş Global, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 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.