AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI 3

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI 4

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI 5

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.. 6-47

NOT 1	ORGANİZASYON 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	27-28
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
NOT 14	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
NOT 15	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	32-34
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	35
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36
NOT 19	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	36
NOT 20	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	36
NOT 21	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	37
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	37-39
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-41
NOT 25	YABANCI PARA POZİSYONU	42-44
NOT 26	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
	EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-47

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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		**5.080.172**	**5.242.972**
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.451.808	3.082.563
Finansal yatırımlar	5	374.460	390
Ticari alacaklar		373.265	405.966
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*7-24*	*281*	*671*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*7*	*372.984*	*405.295*
Diğer alacaklar		12.401	13.378
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*8*	*12.401*	*13.378*
Proje halindeki stoklar	12	1.770.466	1.696.519
Stoklar		3.353	1.480
Peşin ödenmiş giderler	9	80.740	28.619
Diğer dönen varlıklar		13.679	14.057
Duran varlıklar		**62.472.361**	**62.092.219**
Diğer alacaklar		519.846	429.357
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*24*	*514.567*	*422.795*
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*5.279*	*6.562*
Finansal yatırımlar	5	230.030	195.544
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	13	125.519	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	60.764.351	60.693.308
Maddi duran varlıklar		434.546	427.766
Maddi olmayan duran varlıklar		47.789	57.056
- Şerefiye		*11.843*	*11.843*
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		*35.946*	*45.213*
Peşin ödenmiş giderler	9	194.482	192.374
Diğer duran varlıklar	14	155.798	96.814
Toplam varlıklar		**67.552.533**	**67.335.191**

1 Ocak - 30 Eylül 2026 hesap dönemine ait özet konsolide 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 KONSOLİDE 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		**1.567.749**	**2.442.416**
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	917.037
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	459.544	470.053
Ticari borçlar		161.946	203.586
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*7-24*	*80.634*	*76.709*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*81.312*	*126.877*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		65.584	78.792
Diğer borçlar		129.088	139.772
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*8*	*129.088*	*139.772*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	175.201	78.726
Türev araçlar	10	3.969	-
- Alım satım amaçlı türev araçlar		*3.969*	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	35.233	25.197
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*14.264*	*11.595*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		*20.969*	*13.602*
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	537.184	529.253
Uzun vadeli yükümlülükler		**9.948.878**	**9.453.519**
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.183.821	1.700.550
Ticari borçlar		17.481	13.574
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*7*	*17.481*	*13.574*
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		261	-
Uzun vadeli karşılıklar		25.023	23.005
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*25.023*	*23.005*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	8.722.292	7.716.390
Özkaynaklar		**56.035.906**	**55.439.256**
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**56.035.906**	**55.439.256**
Ödenmiş sermaye		2.415.000	2.415.000
Sermaye düzeltme farkları		13.094.152	13.094.152
Birleşme denkleştirme hesabı		12.683.418	12.683.418
Geri alınmış paylar		(155.856)	(51.348)
Paylara ilişkin primler		650.483	650.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(45.364)	(32.173)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(33.103)*	*(30.758)*
- Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		*(12.261)*	*(1.415)*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		92.793	107.701
- Yabancı para çevrim farkları		*92.793*	*107.701*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		2.834.748	2.490.196
Diğer yedekler		797.140	797.140
Geçmiş yıllar karları		21.749.799	19.269.203
Net dönem karı		1.919.593	4.015.484
Toplam kaynaklar		**67.552.533**	**67.335.191**

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet konsolide 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 KONSOLİDE 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	4.138.496	1.312.533	4.034.427	1.318.081
Satışların maliyeti (-)	16	(1.064.283)	(327.738)	(1.011.126)	(319.085)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		**3.074.213**	**984.795**	**3.023.301**	**998.996**
Genel yönetim giderleri (-)	17	(341.587)	(108.553)	(329.711)	(102.462)
Pazarlama giderleri (-)	17	(50.167)	(13.796)	(43.589)	(14.678)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	84.820	27.325	98.713	30.189
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(56.649)	(15.319)	(51.657)	(693)
Esas faaliyet karı		**2.710.630**	**874.452**	**2.697.057**	**911.352**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	53.895	53.895	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	506	506	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		**2.765.031**	**928.853**	**2.697.057**	**911.352**
Finansman gelirleri	20	855.863	302.709	671.243	253.579
Finansman giderleri (-)	20	(306.743)	(110.202)	(868.817)	(259.991)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	21	(114.119)	(50.832)	404.961	63.428
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		**3.200.032**	**1.070.528**	**2.904.444**	**968.368**
Dönem vergi geliri/(gideri)	22	(269.120)	(278.836)	(464.557)	(220.255)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	22	(1.011.319)	(57.139)	(754.292)	(196.807)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		**1.919.593**	**734.553**	**1.685.595**	**551.306**
DÖNEM KARI/(ZARARI)		**1.919.593**	**734.553**	**1.685.595**	**551.306**
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)		(3.114)	(3.556)	325	(2.770)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	22	769	898	(112)	702
Diğer yeniden değerleme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		(15.494)	(7.649)	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	22	4.648	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 konsolide 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 KONSOLİDE 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)**	**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**	**(26.404)**	**-**	**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	-	-	-	213	-	(56.806)	(26.437)	-	-	-	-	-	1.685.595	1.602.565
30 Eylül 2025 itibarıyla bakiye	**2.415.000**	**13.094.152**	**650.483**	**(26.191)**	**-**	**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**	**(30.758)**	**(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	-	-	-	(2.345)	(10.846)	(14.908)	-	-	-	-	-	-	1.919.593	1.891.494
30 Eylül 2026 itibarıyla bakiye	**2.415.000**	**13.094.152**	**650.483**	**(33.103)**	**(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 konsolide 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 KONSOLİDE 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		**2.336.462**	**1.368.231**
Dönem karı/(zararı)		1.919.593	1.685.595
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**836.081**	**872.736**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		39.697	35.546
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		15.799	3.460
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(674.921)	(191.158)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		122.884	413.362
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	1.280.439	1.218.849
Gerçeğe uygun değer (kazançları) / kayıpları ile ilgili düzeltmeler, net	11,19	(49.382)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(506)	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		102.071	(607.323)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(256.579)**	**(1.088.667)**
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(40.079)	(762.219)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(48.302)	(35.546)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.746	17.326
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(130.529)	(125.325)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(42.415)	(182.903)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		*(170.388)*	*(237.471)*
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		*127.973*	*54.568*
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**2.499.095**	**1.469.664**
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	22	(155.189)	(98.637)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(7.444)	(2.796)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(482.666)**	**(30.716)**
İştiraklar ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(125.914)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(37.243)	(24.743)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		33	379
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(23.734)	(6.352)
Alınan temettüler	19	4.513	-
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)	5	(300.321)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.935.004)**	**295.914**
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 girişleri		-	18.180
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.494)	-
Ödenen faiz	6	(145.553)	(385.024)
Alınan faiz		637.464	396.643
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	-	12.794
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		**(81.208)**	**1.633.429**
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		**48.065**	**54.342**
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		**(33.143)**	**1.687.771**
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	**4**	**3.082.563**	**738.787**
F. Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		**(597.612)**	**(217.352)**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**4**	**2.451.808**	**2.209.206**

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet konsolide 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.

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

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 Grup'un çalışan sayısı 279 kişidir (31 Aralık 2025: 281 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 Yatırımları 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 grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	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.

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	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 konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Grup, bu nedenle önceki dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarını da 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 ilişkin 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.

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

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

Karşılaştırmalı tutarlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un her bir şirketinin finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ('fonksiyonel para birimi'). WMG London için geçerli para birimi İngiliz Sterlini ("GBP"), Aksu Real Estate ve Edge T82 B.V. için geçerli para birimi Avro ("EUR")'dur. Konsolide finansal tablolar ana şirketin fonksiyonel ve Grup'un raporlama para birimi olan Türk Lirası ('TL') cinsinden hazırlanmış ve sunulmuştur.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, özet konsolide 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 hesap dönemine ait özet konsolide 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 Grup'un 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.

Grup'un 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.

Grup'un performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Grup'un performansı üzerinde önemli etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Grup'un 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.

Grup'un 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.

Grup'un 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 gereksinimlerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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.

Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 30 Eylül 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, 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 konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

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

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide 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

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

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet 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, Grup'un sahip olduğu veya yatırım yaptığı arsalar, projeler, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilmiş gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2026	**Akasya Projesi**	**Akbatı Projesi**	**Diğer**	**Dağıtılmamış**	**Toplam**
Hasılat	2.913.177	1.097.320	127.999	-	4.138.496
Satışların maliyeti (-)	(751.603)	(309.055)	(3.625)	-	(1.064.283)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**2.161.574**	**788.265**	**124.374**	**-**	**3.074.213**
Genel yönetim giderleri (-)	(83.355)	(4.433)	(2.421)	(251.378)	(341.587)
Pazarlama giderleri (-)	(41.769)	(8.398)	-	-	(50.167)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	40.348	24.218	18.391	1.863	84.820
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(28.436)	(20.892)	(5.954)	(1.367)	(56.649)
Esas faaliyet karı/(zararı)	**2.048.362**	**778.760**	**134.390**	**(250.882)**	**2.710.630**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	53.895	-	53.895
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	506	-	506
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	**2.048.362**	**778.760**	**188.791**	**(250.882)**	**2.765.031**

1 Ocak - 30 Eylül 2025	**Akasya Projesi**	**Akbatı Projesi**	**Diğer**	**Dağıtılmamış**	**Toplam**
Hasılat	2.816.150	1.080.260	138.017	-	4.034.427
Satışların maliyeti (-)	(711.406)	(297.330)	(2.390)	-	(1.011.126)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**2.104.744**	**782.930**	**135.627**	**-**	**3.023.301**
Genel yönetim giderleri (-)	(70.644)	(5.571)	(5.137)	(248.359)	(329.711)
Pazarlama giderleri (-)	(37.317)	(6.272)	-	-	(43.589)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	35.974	39.009	16.164	7.566	98.713
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(20.265)	(25.662)	(2.920)	(2.810)	(51.657)
Esas faaliyet karı/(zararı)	**2.012.492**	**784.434**	**143.734**	**(243.603)**	**2.697.057**
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	**2.012.492**	**784.434**	**143.734**	**(243.603)**	**2.697.057**

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	20.076	(212.269)	38.360	(562.971)
Akbatı Projesi	-	(22)	-	(5)
Diğer	141.014	(84.588)	126.301	(162.000)
Dağıtılmamış	694.773	(9.864)	506.582	(143.841)
Toplam	**855.863**	**(306.743)**	**671.243**	**(868.817)**

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	5.322.542	5.201.286
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	**62.534.817**	**62.389.827**

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	869	679
Banka	2.427.078	3.081.884
- Vadesiz mevduat	*4.417*	*9.348*
- Vadeli mevduat	*2.422.661*	*3.072.536*
Likit fonlar	23.861	-
	2.451.808	**3.082.563**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
30 güne kadar	2.422.661	3.072.536
	2.422.661	**3.072.536**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Avro	387.248	15.532
ABD Doları	151.780	767.988
İngiliz Sterlini	64	70
Diğer	-	439
	539.092	**784.029**

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Türk Lirası	36,00 - 38,00	37,25 - 38,75
ABD Doları	2,75	2,25
Avro	1,75 - 3,75	1,25

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 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.

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Esas Real Estate Fund (*)	78.572	73.143
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş (**)	54.603	47.971
Akkök Next (**)	31.656	27.303
PGIM Real Estate European Value Partners (*)	31.363	16.486
FBO Angellist Clients (**)	17.612	17.968
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş (**)	9.534	9.534
PI Labs Manager Limited (**)	3.551	-
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş. (**)	3.139	3.139
	230.030	**195.544**

(*) 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.)*

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

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	248.034	368.079
Alacak senetleri	164.166	72.105
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	281	671
	412.481	**440.855**
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(27.247)	(32.139)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(11.969)	(2.750)
	373.265	**405.966**

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**(32.139)**	**(40.944)**
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(17.958)	(21.003)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	16.364	22.107
Parasal kayıp/kazanç, net	6.486	9.331
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**(27.247)**	**(30.509)**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	80.634	76.709
Tedarikçilere borçlar	81.312	126.877
	161.946	**203.586**
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	17.481	13.574
	17.481	**13.574**

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	168	62
Diğer (*)	16.110	18.137
	16.278	**18.199**
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877)	(4.821)
	12.401	**13.378**

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	124.535	129.982
Sosyal güvenlik prim borçları	4.318	9.483
Diğer	235	307
	129.088	**139.772**

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	35.073	19.307
Tedarikçilere verilen avanslar	21.819	995
Proje kapsamında verilen avanslar	8.250	594
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.015	1.268
Peşin ödenen finansman giderleri	185	552
Diğer	14.398	5.903
	80.740	**28.619**

	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	5.850	639
	194.482	**192.374**

(*) 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	63.159	34.555
Alınan avanslar - Diğer	54.552	1.432
Sponsorluk gelirleri	28.761	38.293
Alınan avanslar - Akbatı projesi	28.729	4.446
	175.201	**78.726**

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**
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	**60.693.308**	**57.573.859**
Dönem içi ilaveler	23.734	6.352
- Direkt alımlar	*23.734*	*6.352*
Gerçeğe uygun değer artışları	49.382	-
Yabancı para çevrim farkları	(2.073)	(201)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	**60.764.351**	**57.580.010**

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

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

	1 Ocak 2025	Yabancı para çevrim farkları	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
Bulgaristan arsaları	16.546	(201)	-	-	16.345
	57.573.859	**(201)**	**6.352**	**-**	**57.580.010**

(*) 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)
	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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik oranı (%)	**Kayıtlı değer**	**Sahiplik oranı (%)**	**Kayıtlı değer**
Edge T82 B.V.	50,00	125.519	-	-
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		**125.519**		**-**

	2026	2025
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	**-**	**-**
Ödenen Sermaye	125.914	-
Kar ve zarardaki paylar	506	-
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(901)	-
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**125.519**	**-**

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	14.264	11.595
Dava karşılıkları	5.519	7.171
Diğer kısa vadeli karşılıklar	15.450	6.431
	35.233	**25.197**

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**7.171**	**13.747**
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	2.956	763
Konusu kalmayan karşılık (Not 18)	(3.037)	(5.674)
Parasal kayıp kazanç, net	(1.571)	(2.741)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**5.519**	**6.095**

	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**

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki ipotekler, Grup'un 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.)*

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	953.558	886.244
İpotekler	538.456	669.394
Teminat senetleri	174.148	204.605
Kefalet mektupları	7.712	24.057
Teminat çekleri	5.631	7.000
	1.679.505	**1.791.300**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un 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**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Grup 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, Grup'un 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	1.498.833	1.498.833	1.635.793	1.635.793
ABD Doları	3.653	178.760	2.879	153.355
Avro	34	1.912	34	2.152
		1.679.505		**1.791.300**

(*) 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.

Grup'un taraf olduğu 244 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

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	2.563.615	829.186	2.497.375	817.720
Akbatı kira gelirleri	1.097.320	350.563	1.080.260	353.051
Bilet Satışları	144.663	34.016	134.283	40.413
Diğer kira gelirleri	127.998	34.660	138.017	44.292
Sponsorluk	76.272	24.187	59.424	20.998
Diğer	128.628	39.921	125.068	41.607
	4.138.496	**1.312.533**	**4.034.427**	**1.318.081**
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(515.667)	(157.577)	(482.605)	(152.543)
Akbatı AVM maliyetleri	(309.055)	(96.236)	(297.330)	(95.088)
Diğer	(239.561)	(73.925)	(231.191)	(71.454)
	(1.064.283)	**(327.738)**	**(1.011.126)**	**(319.085)**
Ticari faaliyetlerden brüt kar	**3.074.213**	**984.795**	**3.023.301**	**998.996**

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	180.119	54.156	157.464	49.045
Danışmanlık giderleri	86.527	28.854	103.593	28.611
Ofis giderleri	26.560	9.403	25.111	9.136
Amortisman giderleri	12.162	4.170	10.890	3.915
Ulaşım ve seyahat giderleri	6.135	1.662	4.339	1.457
Vergi, resim ve harçlar	3.519	1.062	4.219	2.242
Bağış yardımlar	1.139	409	653	457
Diğer	25.426	8.837	23.442	7.599
	341.587	**108.553**	**329.711**	**102.462**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	29.083	9.487	31.227	10.086
Reklam giderleri	9.813	1.551	5.660	2.006
Danışmanlık giderleri	5.865	996	1.815	595
Kurumsal iletişim giderleri	1.178	481	1.320	414
Diğer	4.228	1.281	3.567	1.577
	50.167	**13.796**	**43.589**	**14.678**

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR 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
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	22.651	8.309	26.746	7.379
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	16.364	2.824	22.107	12.010
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	3.037	2.174	5.674	5.317
Diğer	7.381	2.334	8.502	2.928
	84.820	**27.325**	**98.713**	**30.189**
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(22.232)	(8.072)	(25.675)	(7.406)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(17.958)	(2.741)	(21.003)	(2.760)
Reeskont gideri	(10.283)	(3.529)	(1.929)	9.540
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(2.956)	(58)	(763)	-
Diğer	(3.220)	(919)	(2.287)	(67)
	(56.649)	**(15.319)**	**(51.657)**	**(693)**

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	777.720	264.347	519.636	214.740
Kur farkı geliri	78.143	38.362	151.607	38.839
	855.863	**302.709**	**671.243**	**253.579**
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(102.799)	(28.462)	(328.478)	(107.838)
Kur farkı gideri	(199.796)	(82.217)	(540.339)	(152.153)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(4.148)	477	-	-
	(306.743)	**(110.202)**	**(868.817)**	**(259.991)**

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)	**141.121**	**83.609**	**610.796**	**189.807**
Proje Halindeki Stoklar	334.748	77.352	286.878	99.956
Finansal Yatırımlar	56.732	11.698	22.252	9.143
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	6.642	6.642	66.565	1.236
Peşin Ödenmiş Giderler	35.579	8.415	36.519	10.776
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.872.798	2.719.947	11.673.163	3.445.095
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	98.272	23.300	98.514	29.835
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.513.848)	(342.814)	(1.077.851)	(326.378)
Ödenmiş Sermaye	(3.033.699)	(694.882)	(3.144.324)	(927.929)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(2.480.966)	(568.277)	(2.571.436)	(758.864)
Geri Alınmış Paylar	11.937	4.194	636	636
Paylara İlişkin Primler	(127.239)	(29.145)	(131.879)	(38.920)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	6.293	1.441	5.353	1.579
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(21.067)	(4.825)	(34.611)	(10.214)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(505.777)	(123.897)	(474.486)	(147.417)
Diğer Yedekler	(155.926)	(35.715)	(161.612)	(47.694)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(4.443.358)	(969.825)	(3.982.885)	(1.151.033)
Kar veya zarar tablosu kalemleri (b)	**(255.240)**	**(134.441)**	**(205.835)**	**(126.379)**
Hasılat	(350.022)	(175.053)	(383.402)	(230.226)
Satışların Maliyeti (-)	88.110	44.132	96.443	56.721
Genel Yönetim Giderleri (-)	28.572	13.940	32.268	18.120
Pazarlama Giderleri (-)	4.514	2.151	4.236	2.467
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.829)	(3.386)	(10.272)	(5.560)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	4.712	2.211	7.339	3.598
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(122)	(122)	-	-
Finansman Gelirleri	(68.577)	(34.624)	(69.622)	(45.633)
Finansman Giderleri (-)	31.211	14.859	90.572	53.977
Dönem Vergi Gideri (-)	13.191	1.451	26.603	20.157
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) (a+b)	**(114.119)**	**(50.832)**	**404.961**	**63.428**

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. İlgili koşulun sağlanması halinde, kar dağıtım kararının genel kurul uhdesinde olması nedeniyle genel kurul tarihinden sonraki ilk raporlama döneminde etki mali tablolara yansıtılacaktır. 2026 yılı cari dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (2025: %30)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem karı vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	2026	2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	**(529.253)**	**(5.557)**
Peşin ödenen vergiler	155.189	98.637
Cari dönem vergi geliri/(gideri) (*)	(269.120)	(464.557)
Parasal kayıp/kazanç, net	106.000	21.360
Dönem karı vergi yükümlülüğü, 30 Eylül	**(537.184)**	**(350.117)**

(*) 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 2026
Dönem vergi geliri/(gideri)	(269.120)	(278.836)	(464.557)	(220.255)
Ertelenmiş vergi gideri	(1.011.319)	(57.139)	(754.292)	(196.807)
Toplam vergi gideri	**(1.280.439)**	**(335.975)**	**(1.218.849)**	**(417.062)**

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri 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. Grup, 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.

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Grup'un 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	94.681	(27.753)	39.887	(11.437)
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	333.806	-	553.305
Diğer	(426.480)	126.462	(361.637)	105.634
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		**(8.722.292)**		**(7.716.390)**

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	**(7.716.390)**	**(5.269.223)**
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	5.417	11.218
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.011.319)	(754.292)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	**(8.722.292)**	**(6.012.297)**

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. Grup'un 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:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Sepaş Akıllı Çözümler A.Ş. ("Sepaş Akıllı Çözümler")	168	400
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San.Ve Tic.A.Ş. ("Akcoat")	107	226
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	6	4
Diğer	-	41
	281	**671**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
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.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	32.944	32.724
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	32.350	6.502
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	10.507	5.821
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	2.972	15.829
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş. ("Akhan")	1.020	-
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	841	446
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	-	15.387
	80.634	**76.709**

(*) 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
Sepaş (*)	217.689	89.788	268.354	106.080
Dinkal (**)	85.233	12.447	93.287	14.224
Aktek	61.498	18.211	40.497	11.119
Akkök Holding	26.687	11.152	34.991	8.774
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş.	15.869	4.070	6.766	330
Akenerji	6.654	3.085	8.291	3.428
Akhan	3.155	1.255	4.171	2.114
Akgirişim	-	-	8.799	480
Diğer	1.065	-	748	18
	417.850	**140.008**	**465.904**	**146.567**

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

c) 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
Akkim Kimya San. ve Tic. A.Ş	2.837	-	-	-
Aksa Karbon	1.863	-	1.894	-
Sepaş Akıllı Çözümler	1.499	643	10	10
Akcoat	1.295	281	1.550	301
Dese Gıda	932	331	1.181	357
Akenerji	872	345	1.084	492
Diğer	1.099	194	1.420	341
	10.397	**1.794**	**7.139**	**1.501**

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

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	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 dönemler 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	97.298	24.424	101.988	23.898
	97.298	**24.424**	**101.988**	**23.898**

NOT 25– YABANCI PARA POZİSYONU

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

30 Eylül 2026	**ABD Doları**	**Avro**	**İngiliz Sterlini**	**TL karşılığı**
1.Ticari alacaklar	131	2	-	6.521
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.102	8.303	1	613.134
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	250	-	-	12.233
4. Dönen Varlıklar	**3.483**	**8.305**	**1**	**631.888**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	360	-	55	21.182
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.606	565	-	109.935
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	**1.966**	**565**	**55**	**131.117**
9. Toplam varlıklar	**5.449**	**8.870**	**56**	**763.005**
10. Ticari Borçlar	(640)	(4)	-	(31.538)
11. Finansal Yükümlülükler	-	(7.506)	-	(417.003)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(29)	(3)	-	(1.586)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(669)**	**(7.513)**	**-**	**(450.127)**
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	**(871)**	**(28.836)**	**-**	**(1.644.665)**
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	**(2.882)**	**2.460**	**-**	**(4.348)**
19.a 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	**1.696**	**(17.506)**	**56**	**(886.008)**
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	**2.722**	**(20.531)**	**56**	**(1.003.828)**
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	Diğer	TL karşılığı
1.Ticari alacaklar	87	1	-	-	4.697
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.422	248	1	14	784.302
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250	-	-	-	13.316
4. Dönen Varlıklar	**14.759**	**249**	**1**	**14**	**802.315**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	337	-	-	-	17.950
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.373	264	-	-	89.629
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	**1.710**	**264**	**-**	**-**	**107.579**
9. Toplam varlıklar	**16.469**	**513**	**1**	**14**	**909.894**
10. Ticari Borçlar	(144)	(9)	-	-	(8.233)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.217)	(5.632)	-	-	(1.269.096)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(29)	-	-	(6)	(1.776)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	**(17.390)**	**(5.641)**	**-**	**(6)**	**(1.279.105)**
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	**(17.592)**	**(32.589)**	**-**	**(6)**	**(2.974.515)**
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a 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	**(1.123)**	**(32.076)**	**1**	**8**	**(2.064.621)**
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	**(2.746)**	**(32.340)**	**1**	**8**	**(2.167.566)**
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 tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

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	13.319	(13.319)	13.319	(13.319)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**13.319**	**(13.319)**	**13.319**	**(13.319)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(114.063)	114.063	(114.063)	114.063
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(114.063)**	**114.063**	**(114.063)**	**114.063**

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	(14.626)	14.626	(14.626)	14.626
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**(14.626)**	**14.626**	**(14.626)**	**14.626**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(202.171)	202.171	(202.171)	202.171
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**(202.171)**	**202.171**	**(202.171)**	**202.171**

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 sermaye 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.