



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen Portföy 30.06.2026 SPK Raporu



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasaları - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Mehmet Erol, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	66.324.608	75.898.809
Ticari Alacaklar		4.179.554	1.664.246
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4 ve 5	4.179.554	1.664.246
Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	6	330.373	76.957
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	0	1.479.235
ARA TOPLAM		70.834.535	79.119.247
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		70.834.535	79.119.247
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	7.289.635	2.594.187
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	1.638.804	1.411.425
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.928.439	4.005.612
TOPLAM VARLIKLAR		79.762.974	83.124.859
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		735.510	5.464.356
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4 ve 5	0	4.682.765
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	735.510	781.591
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	1.231.135	977.923
Diğer Borçlar		0	6.128
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		0	6.128
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		272.473	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.662.447	3.071.652
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	3.662.447	3.071.652
ARA TOPLAM		5.901.565	9.520.059
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.901.565	9.520.059
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.383.925	1.285.160
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	1.383.925	1.285.160
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.383.925	1.285.160
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.285.490	10.805.219
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		72.477.484	72.319.640
Ödenmiş Sermaye	10	50.000.000	41.876.037
Sermaye Düzeltme Farkları	10	43.192.414	51.316.377
Sermaye Avansı	10	7.500.000	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	10	-1.286.330	-1.282.498
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.381.885	2.381.885
Yasal Yedekler	10	2.381.885	2.381.885
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10	-21.972.161	3.468.088
Net Dönem Karı veya Zararı		-7.338.324	-25.440.249
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		72.477.484	72.319.640
TOPLAM KAYNAKLAR		79.762.974	83.124.859

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	24.142.528	9.326.412	12.374.089	4.404.597
Satışların Maliyeti	12	0	0		
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		24.142.528	9.326.412	12.374.089	4.404.597
BRÜT KAR (ZARAR)		24.142.528	9.326.412	12.374.089	4.404.597
Genel Yönetim Giderleri	13	-31.376.911	-33.804.514	-13.065.784	-16.146.037
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		0	9.133	0	1.569
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-137	0	0	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-7.234.520	-24.468.969	-691.695	-11.739.871
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	8.908.818	15.437.114	4.555.682	7.545.396
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.674.298	-9.031.855	3.863.987	-4.194.475
Finansman Gelirleri	14	3.183.673	3.574.724	1.371.138	2.327.007
Finansman Giderleri	14	-8.494	-9.976	-3.475	-5.657
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	17	-10.321.315	-12.844.143	-4.093.790	-4.530.245
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-5.471.838	-18.311.250	1.137.860	-6.403.370
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.866.486	1.131.209	-1.720.540	-1.535.058
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	16	-2.092.223	0	-1.975.812	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	16	225.737	1.131.209	255.272	-1.535.058
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.338.324	-17.180.041	-582.680	-7.938.428
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.338.324	-17.180.041	-582.680	-7.938.428
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-7.338.324	-17.180.041	-582.680	-7.938.428
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.338.324	-17.180.041	-582.680	-7.938.428
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-3.832	-25.468	-8.023	-108.577
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8	-5.474	-36.383	-11.462	-155.110
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		1.642	10.915	3.439	46.533
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	16	1.642	10.915	3.439	46.533
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-3.832	-25.468	-8.023	-108.577
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-7.342.156	-17.205.509	-590.703	-8.047.005
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-7.342.156	-17.205.509	-590.703	-8.047.005

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-12.396.191	-25.885.875
Dönem Karı (Zararı)		-7.338.324	-17.180.041
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		2.350.192	-5.770.753
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 ve 13	1.121.984	956.270
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-55.664	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.433.206	1.295.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.433.206	1.295.332
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	-3.111.439	-3.454.033
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	1.866.486	-1.131.209
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	15	-8.908.818	-15.437.114
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		10.004.437	12.000.001
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.875.539	-2.453.775
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.914.451	-4.888
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.592.060	-186.502
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.113.875	-2.063.500
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.439.273	-198.885
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-11.863.671	-25.404.569
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-532.520	-481.306
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.817.432	24.796.204
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-5.817.432	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		0	24.796.204
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.622.720	3.451.972
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	10	7.500.000	
Alınan Faiz		3.122.720	3.451.972
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7.590.903	2.362.301
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-7.590.903	2.362.301
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	63.899.180	89.897.913
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-8.541.759	-11.868.437
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	47.766.518	80.391.777

Önceki Dönem
01.01.2025 - 30.06.2025

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Bağı Baktyeler		41.876.037	51.316.377		-1.351.931			2.337.411	232.493	3.280.067	97.690.454		97.690.454
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler													
Diğer Düzeltilmeler													
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								626.359	2.633.708	-3.280.067	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-25.468					-17.180.041	-17.205.509		-17.205.
Dönem Karı (Zararı)										-17.180.041	-17.180.041		-17.180.041
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-25.468						-25.468		-25.468
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Baktyeler		41.876.037	51.316.377		-1.377.399			2.963.770	2.886.201	-17.180.041	80.484.945		80.484.945

Önceki Dönem
01.01.2025 - 30.06.2025

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Bağı Baktyeler		41.876.037	51.316.377		-1.282.498			2.381.885	3.468.088	-25.440.249	72.319.640		72.319.640
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler													
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler													
Diğer Düzeltilmeler													
Düzeltilmelerden Sonraki Tutar													
Transferler									-25.440.249	25.440.249	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-3.832					-7.338.324	-7.342.156		-7.342.156
Dönem Karı (Zararı)										-7.338.324	-7.338.324		-7.338.324
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-3.832						-3.832		-3.832
Sermaye Artırımı		8.123.963	-8.123.963										
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı				7.500.000							7.500.000		7.500.000
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		50.000.000	43.192.414	7.500.000	-1.286.330			2.381.885	-21.972.161	-7.338.324	72.477.484		72.477.484	