

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İçindekiler	Sayfa
Finansal durum tablosu	1
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	2
Özkaynak değişim tablosu.....	3
Nakit akış tablosu	4
Finansal tabloları tamamlayıcı notlar	5 – 32

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Dipnot</i>			
Varlıklar			
Dönen varlıklar		76.010.374	83.524.903
Nakit ve nakit benzerleri	3	71.528.676	80.125.138
Ticari alacaklar		3.998.415	1.756.917
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4-5	3.998.415	1.756.917
Peşin ödenmiş giderler	6	483.283	81.243
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	-	1.561.605
Duran varlıklar		8.636.702	4.228.659
Maddi duran varlıklar	9	7.147.680	2.738.640
Ertelenmiş vergi varlığı	16	1.489.022	1.490.019
Toplam varlıklar		84.647.076	87.753.562
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		6.186.448	10.050.169
Ticari borçlar		706.298	5.768.632
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4-5	-	4.943.519
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	706.298	825.113
Diğer borçlar		-	6.467
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-	6.467
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	8	1.370.177	1.032.377
Kısa vadeli karşılıklar		3.518.167	3.242.693
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	8	3.518.167	3.242.693
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	591.806	-
Uzun vadeli yükümlülükler		1.254.241	1.356.723
Uzun vadeli karşılıklar		1.254.241	1.356.723
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	8	1.254.241	1.356.723
Toplam yükümlülükler		7.440.689	11.406.892
Özkaynaklar		77.206.387	76.346.670
Ödenmiş sermaye	10	65.000.000	41.876.037
Sermaye düzeltme farkları	10	41.299.439	56.505.678
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	10	(1.590.854)	(1.353.912)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	2.514.517	2.514.517
Geçmiş yıllar (zararları)/karları	10	(23.195.650)	3.661.205
Net dönem zararı		(6.821.065)	(26.856.855)
Toplam kaynaklar		84.647.076	87.753.562

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
	<i>Dipnot</i>				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	11	37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446
Satışların maliyeti (-)	12	-	-	-	-
Brüt kar		37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446
Genel yönetim giderleri (-)	13	(44.136.590)	(11.012.092)	(47.153.485)	(11.466.609)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		-	-	9.642	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(341)	(196)	(470)	(470)
Esas faaliyet (zararı)/karı		(6.367.426)	1.270.032	(32.778.126)	(6.946.633)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	13.886.399	4.481.390	21.135.952	4.839.242
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		7.518.973	5.751.422	(11.642.174)	(2.107.391)
Finansman gelirleri	14	4.674.697	1.313.704	7.806.525	4.032.747
Finansman giderleri (-)	14	(13.039)	(4.072)	(16.622)	(6.091)
Parasal kayıp	17	(14.569.130)	(3.672.952)	(19.185.408)	(5.626.055)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar		(2.388.499)	3.388.102	(23.037.679)	(3.706.790)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(4.432.566)	(2.462.123)	392.623	(801.577)
Dönem vergi gideri	16	(4.330.022)	(2.121.269)	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	16	(102.544)	(340.854)	392.623	(801.577)
Net dönem (zararı)/karı		(6.821.065)	925.979	(22.645.056)	(4.508.367)
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	8	(338.489)	(332.709)	135.986	174.394
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergi geliri/(gideri)		101.547	99.813	(40.796)	(52.318)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	16	101.547	99.813	(40.796)	(52.318)
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		(236.942)	(232.896)	95.190	122.076
Toplam kapsamlı (gider)/gelir		(7.058.007)	693.083	(22.549.866)	(4.386.291)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde
30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş (Zararlar) / Karlar		Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	41.876.037	56.505.678	(1.427.211)	2.467.574	245.434	3.462.707	103.130.219
Transferler	-	-	-	46.936	3.415.771	(3.462.707)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	95.190	-	-	(22.645.056)	(22.549.866)
<i>Dönem zararı</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(22.645.056)</i>	<i>(22.645.056)</i>
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>95.190</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>95.190</i>
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	41.876.037	56.505.678	(1.332.021)	2.514.510	3.661.205	(22.645.056)	80.580.353
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	41.876.037	56.505.678	(1.353.912)	2.514.517	3.661.205	(26.856.855)	76.346.670
Sermaye artışı (Not 10)	23.123.963	(15.206.239)	-	-	-	-	7.917.724
Transferler	-	-	-	-	(26.856.855)	26.856.855	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(236.942)	-	-	(6.821.065)	(7.058.007)
<i>Dönem zararı</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(6.821.065)</i>	<i>(6.821.065)</i>
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(236.942)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(236.942)</i>
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	65.000.000	41.299.439	(1.590.854)	2.514.517	(23.195.650)	(6.821.065)	77.206.387

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025
	<i>Dipnot</i>		
A. İşletme faaliyetlerden nakit akışları		(13.741.156)	(38.953.798)
Net dönem zararı		(6.821.065)	(22.645.056)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		3.522.889	(6.825.625)
Amortisman giderleri ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	9,13	1.975.072	1.514.277
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.949.960	2.098.488
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	8	1.949.960	2.098.488
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	14	(4.554.365)	(7.636.450)
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	4.432.566	(392.623)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	15	(13.886.399)	(21.135.952)
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(59.031)	-
Parasal kayıp		13.665.086	18.726.635
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(6.896.362)	(7.593.191)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.794.548)	(77.635)
Ticari borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(4.252.585)	(7.072.023)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		3.363.040	(143.467)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(3.212.269)	(300.066)
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		(10.194.538)	(37.063.872)
Vergi ödemeleri		(2.432.206)	(1.217.696)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	8	(1.114.412)	(672.230)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(6.384.112)	25.418.613
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	9	(6.384.112)	-
Katılım/(kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit girişleri		-	25.418.613
C. Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		12.477.196	7.636.450
Alınan faiz		4.559.472	7.636.450
Sermaye avanslarından nakit girişleri	10	7.917.724	-
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki net azalış (A+B+C)		(7.648.072)	(5.898.735)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	67.457.325	94.903.765
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		(11.201.384)	(17.578.965)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	48.607.869	71.426.065

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. (eski adıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.) 4 Ekim 2017 tarihinde Ankara Ticaret Siciline tescil ve 9 Ekim 2017 tarih ve 9425 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirket, Akfen Holding A.Ş. Grubu'na aittir ve ana hissedarları Şirket sermayesindeki %100'lük payı ile Akfen Holding A.Ş.'dir ("Akfen Holding"). Şirket ünvanı, SPK'nın 21 Kasım 2024 tarihli onayı ile "Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi" ("Şirket") olarak değiştirilmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metninin tescili 13 Aralık 2024 tarih 11228 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in merkezi Kazım Özalp Mahallesi Koza Cad. No 22/1 Çankaya-Ankara adresinde bulunmaktadır. Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere yetki belgesi vardır.

Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu gayrimenkul yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyeti de ana faaliyet konusu kapsamındadır.

Şirket, amacı ve faaliyet konusu ile ilgili olmak ve mevzuattaki kısıtlamalara tabi olmak şartı ile; faaliyetleri için gerekli olan taşınır ve taşınmaz mallar satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir, ipoteği fekkedebilir, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlükleri, Vergi Daireleri, adli merciler, ilgili resmi ve özel merciler ve kişiler nezdinde gerekli tescil, terkin, sulh ve fek işlemleri yapabilir, ihtiyati ve icrai haciz vaz ve fek edebilir.

Şirket'e, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek üzere sınırlı olmak üzere, portföy yöneticiliği faaliyet izni ve yetki belgesi verilmesi hakkındaki onayı 5 Haziran 2018 tarihli yazısı ile iletilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu, Akfen Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Akfen Portföy Birinci GYF") (eski adıyla Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu)'nun kuruluşuna, 16 Ağustos 2018 tarih ve 38/975 sayılı toplantısında izin vermiştir. Fonun katılma paylarının ihracına ilişkin ihraç belgesini Kurul'un 13 Eylül 2018 tarih ve 42/1032 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

14 Ocak 2026 tarihinde Akfen Portföy Birinci GYF Fon İhraç Sözleşmesi tadil edilerek yıllık yaklaşık %0,5 olan (Şirket'e ödenen) yönetim ücreti yıllık yaklaşık %1'e artırılmıştır.

Şirket'in hisse senetleri herhangi bir borsada işlem görmemektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 5'tir (31 Aralık 2025: 5).

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihli düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 14 Ekim 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II- 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında, SPK Karar Organı'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı kararı ile açıklanan "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru"da belirtilen esaslar kullanılmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, 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 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait düzeltme kat sayıları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme kat sayısı
30 Eylül 2026	137,23	1,00000
31 Aralık 2025	110,39	1,24317
30 Eylül 2025	105,78	1,29732

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.2 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanması, Türk Lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.3 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden sunulmuş olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloları önceki yıl ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari yıl finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi ile, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.1.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 - Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 17 - Sigorta Sözleşmeleri
- Sigorta Sözleşmeleri TFRS 17 (Değişiklikler): Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 18 - Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- TFRS 19: Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TFRS 19 (Değişiklikler): Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar
- TMS 21 (Değişiklikler): Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.2.1 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilmekte ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içinde tespit edilmiş önemli muhasebe hatası ve 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.2.2 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.2.3 Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "İtfa edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan özkaynak araçları gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülememesinde maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kâr/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kâr/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan sermayede payı temsil eden menkul değerler gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İstisnai olarak, maliyet, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde uygun bir tahmin yöntemi olabilir. Bu durum ancak gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yeterli düzeyde yakın zamanlı bilgi bulunmaması ya da gerçeğe uygun değer birden fazla yöntemle ölçülebilmesi ve bu yöntemler arasında maliyetin gerçeğe uygun değer tahminini en iyi şekilde yansıtmaması durumunda mümkün olmaktadır. Bu tercihin yapılması durumunda, birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmayacaktır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.3 Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.4 Borçlanma Maliyetleri

Tüm finansal giderler, oluştukları dönemlerde kar / zarara kaydedilmektedir.

2.2.5 Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa beklenen kredi zarar karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

2.2.6 Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.7 Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

2.2.8 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

2.2.9 Yabancı Para İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, dönem kar zararına yansıtılmaktadır.

2.2.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylanma tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.11 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.12 İlişkili Taraflar

TMS 24 "İlişkili Tarafların Açıklamalarına İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"; hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir. Bu finansal tablolar açısından Şirket'in ortakları ve Şirket ile dolaylı sermaye ilişkisinde olan grup şirketleri ve yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler "ilişkili taraflar" olarak tanımlanmaktadır.

2.2.13 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.2.13 Vergilendirme (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2025 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Ertelenen vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.14 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelire yansıtılmıştır.

Net bugünkü değerın hesaplamasında kullanılan başlıca tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Net iskonto oranı (%)	5,1	5,1
Kıdem tavanı	73.730	64.949
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı (%)	100,00	95,00

Emeklilik Planı

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

2.2.15 Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	16.934	40.786
Bankalar	21.499.356	33.742.808
- Vadeli mevduat	19.501.824	29.290.146
- Vadesiz mevduat	1.997.532	4.452.662
Diğer nakit ve nakit benzerleri ^(*)	50.071.417	46.432.683
Beklenen kredi zarar karşılığı	(59.031)	(91.139)
Toplam	71.528.676	80.125.138

^(*) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer nakit ve nakit benzerleri, Şirket'in sahip olduğu likit yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Nakit ve nakit benzeri varlıkları oluşturan unsurların finansal durum tablosunda kayıtlı tutarları ile nakit akışları tablosunda kayıtlı tutarları arasındaki mutabakatı:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	71.528.676	79.863.843
Eksi: Reeskont	(22.979.838)	(8.437.778)
Beklenen kredi zarar karşılığı	59.031	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	48.607.869	71.426.065

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın faiz ve vade detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Faiz oranı (%)	Vade	Tutar
TL Vadeli Mevduat	36	Ekim 2026	19.495.108
TL Vadeli Mevduat	5	Ekim 2026	6.716
Toplam			19.501.824
31 Aralık 2025	Faiz oranı (%)	Vade	Tutar
TL Vadeli Mevduat	37	Ocak 2026	29.282.043
TL Vadeli Mevduat	5	Ocak 2026	8.103
Toplam			29.290.146

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesiz Mevduat	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL	1.140.393	3.450.307
USD	857.139	1.002.355
Toplam	1.997.532	4.452.662

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 19'da açıklanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları**a) İlişkili taraf bakiyeleri**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen Portföy Birinci GYF ⁽¹⁾	3.998.415	1.756.917
Toplam	3.998.415	1.756.917

⁽¹⁾ Kurucusu olunan fonlar. İlgili bakiye yönetim ücreti alacaklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Akfen Holding ⁽¹⁾	-	4.943.519
Toplam	-	4.943.519

⁽¹⁾ Şirket'in ana ortağıdır. Holding giderlerine katılım payına ilişkin borçlardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraf işlemleri**Komisyon Gelirleri**

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Akfen Portföy Birinci GYF	37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446
Toplam	37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446

Kira Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Selim Akın	21.484	7.161	20.732	6.911
Pelin Akın Özalp	21.484	7.161	20.732	6.911
Toplam	42.968	14.322	41.464	13.822

Danışmanlık Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Akfen Holding	-	-	5.422.948	-
Toplam	-	-	5.422.948	-

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar**

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde genel müdür ve bağlı üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	19.319.154	4.310.916	20.076.260	5.081.847
Toplam	19.319.154	4.310.916	20.076.260	5.081.847

5. Ticari Alacaklar, Ticari Borçlar ve Diğer Alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan portföy yönetim ve performans ücreti alacakları (Not 4)	3.998.415	1.756.917
Toplam	3.998.415	1.756.917

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	-	4.943.519
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	706.298	825.113
Toplam	706.298	5.768.632

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Peşin Ödenmiş Giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	245.358	81.243
Verilen avanslar	237.925	-
Toplam	483.283	81.243

7. Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır. Şirket tarafından, kendi borcunu temin ve/veya herhangi bir kişi, kuruluşun borcunu temin amacıyla verilmiş teminat, rehin, ipotek, kefalet bulunmamaktadır.

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Borçlar ve Karşılıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek ücret stopajları ve vergileri	868.981	675.009
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	501.196	357.368
Toplam	1.370.177	1.032.377

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		
- Kullanılmamış izin karşılığı	3.518.167	3.242.693
Toplam	3.518.167	3.242.693

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	1.254.241	1.356.723
Toplam	1.254.241	1.356.723

Kullanılmamış izin karşılığı

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, izin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.242.693	2.797.386
Cari dönemdeki artış (Not 13)	1.478.023	1.550.612
Ödemeler	(482.280)	-
Parasal kazanç	(720.269)	(720.195)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	3.518.167	3.627.803

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret (30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 64.949 TL/yıl ve 53.920 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki paragrafta açıklanmıştır. Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda muhasebeleştirilen karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in finansal tablolarında yıllık ortalama %23,8 (31 Aralık 2025: %23,8) enflasyon oranı ve %30 (31 Aralık 2025: %30) faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,1 (31 Aralık 2025: %5,1) net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, kıdem karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.356.723	1.806.079
Hizmet ve faiz maliyeti (Not 13)	471.937	547.876
Ödemeler	(632.132)	(672.230)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	338.489	(135.986)
Parasal kazanç	(280.776)	(340.468)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.254.241	1.205.271

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.730 tam TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (30 Eylül 2025: 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.920 tam TL).

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Maddi Duran Varlıklar

Maliyet	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak	8.912.061	1.038.864	9.950.925
İlaveler	6.097.300	286.812	6.384.112
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	15.009.361	1.325.676	16.335.037
Birikmiş amortisman			
1 Ocak	6.386.823	825.462	7.212.285
İlaveler	1.844.878	130.194	1.975.072
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	8.231.701	955.656	9.187.357
Net defter değeri	6.777.660	370.020	7.147.680

Maliyet	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak	8.912.061	1.038.864	9.950.925
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	8.912.061	1.038.864	9.950.925
Birikmiş amortisman			
1 Ocak	4.604.461	588.790	5.193.251
İlaveler	1.336.770	177.507	1.514.277
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	5.941.231	766.297	6.707.528
Net defter değeri	2.970.830	272.567	3.243.397

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 65.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 41.876.037 TL). 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde 65.000.000 adet (31 Aralık 2025: 41.876.037 adet) hisseden meydana gelmiştir. Şirket'in kar dağıtımında imtiyazlı hisse senedi bulunmamaktadır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in enflasyon muhasebesi neticesinde finansal tablolarında muhasebeleştirildiği sermaye düzeltme farkları tutarı 41.299.439 TL'dir (31 Aralık 2025: 56.505.678 TL). Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin olarak SPK'nın 13 Kasım 2025 tarihli yazısı ile onaylar alınmış ve 3 Aralık 2025'te Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Tamamı sermaye enflasyon düzeltme farklarından karşılanmak üzere Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 41.876.037 TL'den 50.000.000 TL'ye çıkarılması amacıyla 18 Aralık 2025 tarihli yazı ile SPK'ya sermaye artırımı başvurusu yapılmış olup, 31 Mart 2026'da Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket'in 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 7.500.000 TL'si iç kaynaklardan (sermaye enflasyon düzeltme farklarından) ve 7.500.000 TL'si nakden karşılanmak üzere toplamda 15.000.000 TL artırılarak 65.000.000 TL'ye çıkarılmasına 23 Haziran 2026 tarihinde SPK tarafından onay verilmiş olup sermaye artırımı tescil işlemi 28 Temmuz 2026 tarihinde tamamlanmıştır ve Şirket sermayesi raporlama dönemi sonrasında 65.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

30 Eylül 2026			
	Pay Oranı (%)	Pay Adedi	Pay Tutarı TL
Akfen Holding	100	65.000.000	65.000.000
Toplam	100	65.000.000	65.000.000
Sermaye düzeltme farkları			41.299.439
Toplam			106.299.439

31 Aralık 2025			
	Pay Oranı (%)	Pay Adedi	Pay Tutarı TL
Akfen Holding	100	41.876.037	41.876.037
Toplam	100	41.876.037	41.876.037
Sermaye düzeltme farkları			56.505.678
Toplam			98.381.715

Geçmiş yıl karları/zararları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in 23.195.650 TL tutarında geçmiş yıllar zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 3.661.205 TL geçmiş yıllar karı).

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları

1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli olan "TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardında yapılan değişiklikler doğrultusunda, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında ortaya çıkan 1.590.854 TL tutarındaki aktüeryal kayıp özkaynaklar altında "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları" hesabında muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2025: 1.353.912 TL). 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında ortaya çıkan 338.489 TL tutarındaki aktüeryal kayıp (ertelenmiş vergiden netlenmiş 236.942 TL) diğer kapsamlı gelir tablosunda altında "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları" hesabında muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2025: 135.986 TL aktüeryal kazanç, ertelenmiş vergiden netlenmiş olan 95.190 TL).

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin toplam tutarı 2.514.517 TL'dir (31 Aralık 2025: 2.514.517 TL).

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Hasılat

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Portföy yönetim komisyonları	37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446
Toplam	37.769.505	12.282.320	14.366.187	4.520.446

12. Satışların Maliyeti

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait satışların maliyeti bulunmamaktadır.

13. Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	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	30.616.932	7.732.930	30.916.558	8.142.603
Vergi, resim ve harç giderleri	4.070.647	49.780	1.874.469	63.357
Danışmanlık giderleri	3.105.817	1.204.719	8.973.798	1.728.178
Fon hizmet gideri	2.507.423	792.774	1.918.065	608.641
Amortisman giderleri ve itfa payları	1.975.072	790.596	1.514.277	504.758
Seyahat giderleri	378.372	146.610	424.153	80.626
Ofis giderleri	153.768	55.209	266.982	89.355
Diğer	1.328.559	239.474	1.265.183	249.091
Toplam	44.136.590	11.012.092	47.153.485	11.466.609

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait personel giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Personel giderleri				
Ücret giderleri	24.215.558	6.092.714	24.381.076	5.997.787
SGK işveren payı	4.027.912	1.094.555	4.132.147	1.322.831
İzin karşılık gideri	1.478.023	289.204	1.550.612	559.666
Kıdem tazminatı karşılık gideri	471.937	147.725	547.876	171.360
Diğer	423.502	108.732	304.847	90.959
Toplam	30.616.932	7.732.930	30.916.558	8.142.603

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Vadeli mevduat faiz geliri	4.554.365	1.269.630	7.636.450	3.990.085
Kur farkı geliri	120.332	44.074	170.075	42.662
Toplam	4.674.697	1.313.704	7.806.525	4.032.747

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Diğer	13.039	4.072	16.622	6.091
Toplam	13.039	4.072	16.622	6.091

15. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Menkul kıymet satış karları	13.886.399	4.481.390	21.135.952	4.839.242
Toplam	13.886.399	4.481.390	21.135.952	4.839.242

16. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**Kurumlar vergisi**

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)**Kurumlar vergisi (devamı)**

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2025 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

KVK'ya eklenen “Yurt içi asgari kurumlar vergisi” başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu’na (“VUK”) eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükmüne bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Şirket’in dönem karı vergi varlık/(yükümlülüğü) aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar vergisi karşılığı	(4.330.022)	-
Peşin ödenmiş vergiler	3.738.216	1.561.605
Dönem karı vergi (yükümlülükleri)/varlıkları	(591.806)	1.561.605

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi gelirinin/(giderinin) detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Cari dönem vergi gideri	(4.330.022)	(2.121.269)	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(102.544)	(340.854)	392.623	(801.577)
Toplam vergi (gideri)/geliri	(4.432.566)	(2.462.123)	392.623	(801.577)

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)

Aşağıda dökümü verilen vergi mutabakatında, Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi zarar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Vergi öncesi zarar	(2.388.499)	(23.037.679)
Yasal vergi oranı	%30	%30
Yasal oranla hesaplanan vergi geliri	716.550	6.911.304
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(420.349)	(327.913)
Parasal kayıp etkisi	(4.728.767)	(6.190.768)
Vergi (gideri)/geliri	(4.432.566)	392.623

Ertelenen vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Ertelenmiş vergi varlıkları, net</i>		
Kullanılmamış izin karşılığı	1.055.450	972.808
Kıdem tazminatı karşılığı	385.040	403.594
Sabit kıymetler	(135.609)	(245.962)
Mali zararlar	-	177.565
Diğer	184.141	182.014
Toplam ertelenmiş vergi varlıkları, net	1.489.022	1.490.019

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kullanılabilir mali zararların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
2030	-	591.883
Toplam	-	591.883

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un gelecekteki karlarından kullanılabilir 591.883 TL (30 Eylül 2026: Yoktur) mali zararı bulunmakta olup, 177.565 TL ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir (30 Eylül 2026: Yoktur). 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı yaratılmayan mali zararı bulunmamaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı	1.490.019	1.054.645
Kar veya zararda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(102.544)	392.623
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	101.547	(40.796)
30 Eylül tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı	1.489.022	1.406.472

17. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

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 Ocak- 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(14.179.282)	(19.792.581)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	443.730	316.190
Peşin ödenmiş giderler	22.738	6.728
Ertelenmiş vergi varlığı	324.327	235.765
Ödenmiş sermaye	(10.183.087)	(13.814.984)
Geçmiş yıl karları ve diğer özkaynak kalemleri	(4.786.990)	(6.536.280)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(389.848)	607.173
Hasılat	(3.159.016)	(1.421.533)
Genel yönetim giderleri	4.129.578	4.851.411
Esas faaliyet diğer gelir ve giderler	27	(1.387)
Finansman gelir ve giderleri	(427.396)	(590.190)
Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler	(1.165.143)	(2.231.128)
Vergi gelir ve giderleri	232.102	-
Toplam	(14.569.130)	(19.185.408)

18. Pay Başına Kazanç

Pay Başına Kazanç İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre hisse senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket'in hisseleri borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: V No:34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'ne ("Tebliğ Seri: V No: 34") uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir. Söz konusu Tebliğ'e göre portföy yönetim şirketleri de bu tebliğin hükümlerine tabi olup söz konusu şirketlerin öz sermayeleri, Tebliğ Seri: V No: 34'te getirilen değerlendirme hükümleri çerçevesinde, değerlendirme günü itibarıyla hazırlanmış bilançolarında yer alan ve net aktif toplamının ortaklık tarafından karşılanan kısmını ifade eden tutarların yer aldığı grubu oluşturur. Tebliğ Seri: V No: 34 hükümlerine göre portföy yönetim şirketleri için açıklanan asgari ödenmiş sermaye tutarı 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için yeterli bulunduğu saptanmıştır.

SPK'nın Seri: V No: 34 sayılı Aracı Kurumların Sermayelerine ve Sermaye Yeterliliğine İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25. maddesine istinaden Portföy Yönetimi Şirketleri sermaye yeterliliklerini aynı tebliğin düzenlemelerine göre hesaplamak ve SPK'ya bildirmekle yükümlüdür. Seri: V No: 34 sayılı tebliğin 4. maddesine göre portföy yönetimi şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanı, Tebliğ Seri: V No: 34'ün 3. maddesi uyarınca hesaplanan öz sermayelerinden maddi ve maddi olmayan duran varlıkların net tutarı, borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görenler hariç olmak üzere, değer düşüklüğü karşılığı ve sermaye taahhütleri düşüldükten sonra kalan finansal duran varlıklar ve diğer duran varlıklar ile müşteri sıfatı ile olsa dahi, personelden, ortaklardan, iştiraklerden, bağlı ortaklıklardan ve sermaye, yönetim ve denetim açısından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili bulunan kişi ve kurumlardan olan teminatsız alacaklar ile bu kişi ve kurumlar tarafından ihraç edilmiş ve borsalarda ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçları tutarlarının indirilmesi suretiyle bulunan tutarı ifade eder.

Tebliğ Seri: V No: 34'ün 8. maddesine göre portföy yönetimi şirketlerinin sermaye yeterliliği tabanları, sahip oldukları yetki belgelerine tekabül eden asgari öz sermayeleri, Tebliğ Seri: V No: 34'de anılan risk karşılıkları ve değerlendirme gününden önceki son üç ayda oluşan faaliyet giderleri, kalemlerinin herhangi birinden az olamaz.

19.1. Kredi riski

Şirket, bireyler ve şirketler adına çeşitli portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunmakta ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirket faaliyetleri arasında çeşitli menkul kıymet alım-satım işlemlerini de yapmaktadır. Bu faaliyetler sırasında Şirket, karşı tarafın anlaşmalarda belirlenen şartları yerine getirmemesi durumunda anlaşmada belirlenen menkul kıymetin satın alınmasından veya satılmasından dolayı ortaya çıkabilecek zarara maruz kalabilmektedir. Böyle bir işlem zararını kontrol etmek veya azaltmak amacıyla Şirket, müşterilerinden hesaplarında nakit veya nakde eşdeğer varlıkları bulundurmalarını istemektedir. Ticari alacaklar için 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla beklenen kredi zararı ayrılmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**19.1. Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Eylül 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3.998.415	-	-	-	21.499.356	25.497.771
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	3.998.415	-	-	-	21.499.356	25.497.771
Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**19.1. Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.756.917	-	-	-	33.742.808	35.499.725
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.756.917	-	-	-	33.742.808	35.499.725
Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net kayıtlı değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net kayıtlı değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt kayıtlı değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

19.2. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

30 Eylül 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	706.298	706.298	706.298	-	-	-
Diğer borçlar	1.370.177	1.370.177	1.370.177	-	-	-
Toplam yükümlülükler	2.076.475	2.076.475	2.076.475	-	-	-

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	5.768.632	5.768.632	5.768.632	-	-	-
Diğer borçlar	1.038.844	1.038.844	1.038.844	-	-	-
Toplam yükümlülükler	6.807.476	6.807.476	6.807.476	-	-	-

19.3. Sermaye yönetimi

Şirket, Temmuz 2014 tarihinde yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:55.1 "Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak sermayesini tanımlamakta ve yönetmektedir.

19.4. Piyasa riski

Kur riski yönetimi

Yabancı para riski herhangi bir finansal enstrümanın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in 17.518 USD (31 Aralık 2025: 18.818 USD) karşılığı toplam 857.139 TL (31 Aralık 2025: 1.002.355 TL) net yabancı para varlık pozisyonu olup, USD kurun %20 artmasıyla 171.428 TL kar, azalmasıyla da 171.428 TL zarar etkisi (31 Aralık 2025: sırasıyla 200.471 TL kar ve zarar etkisi) oluşmaktadır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in döviz varlıklarının tamamı nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN TAMAMLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19.4. Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, sahip olduğu nakdi, günün koşullarına göre menkul kıymet veya banka mevduatı olarak değerlendirmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Faiz Pozisyonu Tablosu		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Bankalar-vadeli mevduat	19.501.824	29.290.146

30 Eylül 2026 tarihinde TL para birimi cinsinden olan faiz %10 yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 1.950.182 TL (31 Aralık 2025: 2.929.015 TL) daha düşük/yüksek olacaktı. Söz konusu faiz oranı değişiminin kar/zararı etkilemeksizin doğrudan özkaynaklara olan etkisi nedeniyle özkaynaklar 1.950.182 TL (31 Aralık 2025: 2.929.015 TL) daha düşük/yüksek olacaktı.

20. Bilanço sonrası hususlar

Yoktur.