

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %90'sını oluşturmakta olup toplam değeri 48.821.269.313 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir indirgeme yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları yardımıyla belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı yardımıyla hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır. - Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışmalar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Tarafımızca denetimimize destek amaçlı SPK gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşu uzman olarak atanmıştır. Denetçi uzmanı desteğiyle aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - o Grup'un değerleme uzmanı tarafından hazırlanan değerleme raporunun, uygulanan değerleme yöntemlerinin ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. - o Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - o Değerleme raporunda kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdilerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. - o Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler ile konsolide finansal tablolarda taşınan değerlerin mutabakatı yapılmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin konsolide finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağından makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mart 2026

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-84
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-34
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	35-36
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	37
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	38
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	39-42
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	42
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	43
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	44
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	45-46
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	46-47
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	48
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	49
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	50
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	51
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	51
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	52-54
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	55-56
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	56-58
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	59
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	59
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	60-61
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	61
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	62
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	62
NOT 26 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	63
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	64-65
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	66
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	67-69
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	70-79
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	80-81
NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	82
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	82-84

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.217.408.626	1.781.134.151
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.479.592.385	760.177.329
Finansal yatırımlar	5	313.854	2.380.200
Ticari alacaklar		326.556.440	271.150.933
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-29	539.966	192.408
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	326.016.474	270.958.525
Diğer alacaklar		10.760.901	26.759.487
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	10.760.901	26.759.487
Proje halindeki stoklar	12	1.364.667.614	668.028.632
Stoklar	12	1.190.540	2.276.435
Peşin ödenmiş giderler	9	23.021.248	26.822.192
Türev araçlar	10	-	8.773.558
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	8.773.558
Diğer dönen varlıklar		11.305.644	14.765.385
Duran varlıklar		49.946.545.355	47.044.634.468
Diğer alacaklar		345.372.327	102.313.408
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	29	340.093.698	99.061.188
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	5.278.629	3.252.220
Finansal yatırımlar	5	157.294.067	65.963.452
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	48.821.269.313	46.312.007.107
Maddi duran varlıklar	14	344.092.931	329.467.220
Maddi olmayan duran varlıklar		45.895.671	53.037.064
- Şerefiye		9.526.245	9.526.245
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	36.369.426	43.510.819
Peşin ödenmiş giderler	9	154.744.301	164.680.726
Diğer duran varlıklar	16	77.876.745	17.165.491
Toplam varlıklar		54.163.953.981	48.825.768.619

1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 3 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.964.661.185	2.589.130.412
Kısa vadeli borçlanmalar	6	737.657.922	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	378.107.277	2.201.502.539
Ticari borçlar		163.762.609	138.252.291
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-29	61.703.346	53.115.629
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	102.059.263	85.136.662
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	63.379.638	62.255.559
Diğer borçlar		112.431.506	86.850.720
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	112.431.506	86.850.720
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	63.326.939	71.805.401
Kısa vadeli karşılıklar	17	20.268.046	23.994.180
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	9.326.554	7.730.773
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		10.941.492	16.263.407
Dönem karı vergi yükümlülüğü	27	425.727.248	4.469.722
Uzun vadeli yükümlülükler		7.604.344.655	4.428.688.416
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.367.910.395	161.404.717
Ticari borçlar		10.918.991	13.894.035
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	10.918.991	13.894.035
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	-	175.247
Uzun vadeli karşılıklar		18.505.083	14.688.698
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	18.505.083	14.688.698
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	6.207.010.186	4.238.525.719
Özkaynaklar		44.594.948.141	41.807.949.791
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		44.594.948.141	41.807.949.791
Ödenmiş sermaye	19	2.415.000.000	2.415.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	10.060.452.874	10.060.452.874
Birleşme denkleştirme hesabı		10.202.451.934	10.202.451.934
Geri alınmış paylar		(41.303.942)	-
Paylara ilişkin primler		523.243.711	523.243.711
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(25.879.351)	(21.239.393)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(24.741.188)	(21.239.393)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.138.163)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		86.633.957	137.323.216
- Yabancı para çevrim farkları		86.633.957	115.161.752
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		-	22.161.464
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	2.003.096.421	1.811.020.193
Diğer yedekler	19	641.213.948	641.213.948
Geçmiş yıllar karları		15.500.011.638	10.788.937.285
Net dönem karı		3.230.026.951	5.249.546.023
Toplam kaynaklar		54.163.953.981	48.825.768.619

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	4.459.664.950	4.314.654.161
Satışların maliyeti (-)	20	(1.095.095.128)	(1.021.697.552)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		3.364.569.822	3.292.956.609
Genel yönetim giderleri (-)	21	(354.453.798)	(309.239.105)
Pazarlama giderleri (-)	21	(49.338.310)	(43.261.732)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	110.852.618	92.105.249
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(57.696.656)	(192.761.756)
Esas faaliyet karı		3.013.933.676	2.839.799.265
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	2.499.331.749	4.866.965.947
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	-	(31.920.109)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	-	(3.057.108)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		5.513.265.425	7.671.787.995
Finansman gelirleri	25	754.314.300	520.228.096
Finansman giderleri (-)	25	(817.274.307)	(1.434.016.882)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	26	335.176.231	1.246.070.427
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		5.785.481.649	8.004.069.636
Dönem vergi geliri/(gideri)	27	(575.791.413)	(8.360.309)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	(1.979.663.285)	(2.746.163.304)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		3.230.026.951	5.249.546.023
DÖNEM KARI/(ZARARI)		3.230.026.951	5.249.546.023
Dönem karının/(zararının) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.230.026.951	5.249.546.023
Pay başına kazanç/(kayıp)	28	1,34	2,17
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(4.639.958)	(17.252.946)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	(4.695.059)	(24.825.756)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	1.193.264	7.572.810
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		(1.625.947)	-
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	487.784	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(50.689.259)	(70.780.989)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(31.659.234)	(52.405.059)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	9.497.770	(9.497.770)
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(28.527.795)	(8.878.160)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(55.329.217)	(88.033.935)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		3.174.697.734	5.161.512.088
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.174.697.734	5.161.512.088

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
				Fayda Planları Yeniden Ölçüm			Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) (2)					Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2024														
İtibarıyla bakiye	805.000.000	11.670.452.874	523.243.711	(3.986.447)	-	124.039.912	84.064.293	10.202.451.934	-	641.213.948	1.725.838.834	6.116.686.541	6.346.839.244	38.235.844.844
Sermaye Artırımı	1.610.000.000	(1.610.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.181.359	6.261.657.885	(6.346.839.244)	-
Kar Payı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95.507.224)	-	(95.507.224)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.493.899.917)	-	(1.493.899.917)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(17.252.946)	-	(8.878.160)	(61.902.829)	-	-	-	-	-	5.249.546.023	5.161.512.088
31 Aralık 2024														
İtibarıyla bakiye	2.415.000.000	10.060.452.874	523.243.711	(21.239.393)	-	115.161.752	22.161.464	10.202.451.934	-	641.213.948	1.811.020.193	10.788.937.285	5.249.546.023	41.807.949.791
CARİ DÖNEM														
1 Ocak 2025														
İtibarıyla bakiye	2.415.000.000	10.060.452.874	523.243.711	(21.239.393)	-	115.161.752	22.161.464	10.202.451.934	-	641.213.948	1.811.020.193	10.788.937.285	5.249.546.023	41.807.949.791
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150.772.286	5.098.773.737	(5.249.546.023)	-
Kar payları (4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(346.395.442)	-	(346.395.442)
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.303.942)	-	41.303.942	(41.303.942)	-	(41.303.942)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(3.501.795)	(1.138.163)	(28.527.795)	(22.161.464)	-	-	-	-	-	3.230.026.951	3.174.697.734
31 Aralık 2025														
İtibarıyla bakiye	2.415.000.000	10.060.452.874	523.243.711	(24.741.188)	(1.138.163)	86.633.957	-	10.202.451.934	(41.303.942)	641.213.948	2.003.096.421	15.500.011.638	3.230.026.951	44.594.948.141

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (3) Not 27'de açıklanmıştır.
- (4) Not 19'da açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.836.928.518	2.128.800.570
Dönem karı/(zararı)		3.230.026.951	5.249.546.023
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(348.772.612)	(2.429.941.953)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	38.331.719	36.418.378
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	23	(8.206.368)	121.154.920
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.740.124	18.160.281
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	(300.585.546)	539.503.082
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		384.696.153	411.479.670
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	2.555.454.698	2.754.523.613
Gerçeğe uygun değer (kazançları) / kayıpları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(2.497.963.694)	(4.866.965.947)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	-	3.057.108
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	1.368.055	(1.621.321)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		-	79.314
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(528.607.753)	(1.445.731.051)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(915.583.071)	(672.608.952)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(632.159.373)	(251.726)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(120.898.271)	(71.623.977)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		58.443.829	68.443.837
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(100.675.214)	68.695.003
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(120.294.042)	(737.872.089)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(178.337.278)	164.743.569
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		58.043.236	(902.615.658)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.965.671.268	2.146.995.118
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(124.338.719)	(6.883.859)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(4.404.031)	(11.310.689)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(57.514.626)	(70.822.698)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	-	(21.599.746)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(46.144.332)	(34.524.667)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14-15	328.295	336.756
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(11.698.589)	(15.035.041)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		274.115.395	(2.513.984.936)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(41.303.942)	-
Ödenen temettüleri	19	(346.395.442)	(95.507.224)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	3.253.075.673	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.897.709.365)	(1.934.259.074)
Türev araçlardan nakit girişleri		14.624.063	129.607.777
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(16.599.391)
Ödenen faiz	6	(360.586.757)	(953.167.672)
Alınan faiz		486.509.088	321.958.341
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	165.902.077	33.982.307
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2.053.529.287	(456.007.064)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		77.970.721	27.751.705
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2.131.500.008	(428.255.359)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	594.275.252	1.286.565.033
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(246.182.875)	(264.034.422)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	2.479.592.385	594.275.252

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'nın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe"), 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup 28 Mayıs 2015 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar – İstanbul.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Akkök Holding A.Ş.	14,99	361.979.983
Alize Dinçkök	8,98	216.892.762
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779.377
İzer Lodrik	7,39	178.500.001
Alina Dinçkök	5,67	136.985.270
Raif Ali Dinçkök	5,15	124.432.054
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	49,67	1.199.430.553
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000.000

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %53,79'luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	360.416.940
Akkök Holding A.Ş.	14,66	354.119.773
Alize Dinçkök	8,98	216.892.762
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	196.779.377
Alina Dinçkök	5,67	136.985.270
Diğer, halka açık hisseler dahil	47,62	1.149.805.878
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	2.415.000.000

31 Aralık 2025 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2024: A grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den oluşmaktadır). Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 10.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 2.415.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2.415.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 2.415.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 281 kişidir (31 Aralık 2024: 283 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olmaması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	89,50	89,50	89,50	89,50

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleştirilmiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Güray Gayrimenkul Geliştirme İnşaat A.Ş.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00
Akiş – Güray Adi Ortaklığı	80,00	80,00	80,00	80,00

Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş – Güray Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 3 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Grup, bu nedenle 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

Cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,309	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,890	%268

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

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı tutarlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi olmaması beklenmektedir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

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

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar

Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülükler ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

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

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 31 Aralık 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Akış GYO ile Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup' un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

Müşterek faaliyetler

Grup, bütün müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 doğrultusunda, müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir.

Müşterek faaliyetler, müşterek anlaşmalardaki sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerin Şirket'e transfer olduğu tarihten itibaren kapsama alınmış ve söz konusu müşterek faaliyetin tamamlandığı tarihte de kapsamdan çıkartılmıştır. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak Grup'un konsolide finansal tablolarına dahil edilmiş ve proje ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Grup ile müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının arasındaki işlemler ve bakiyeler finansal tablolara dahil edilme işlemi sırasında oransal olarak netleştirilmiştir. Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark kar veya zararlar ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

Grup, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülükler dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye, her yıl değer düşüklüğü için gözden geçirilir ve maliyet değerinden birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değeriyle bilançoda taşınır. Değer düşüklüğü çalışması için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Grup şerefiye değer düşüklüğü testlerini her yılın 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Bir işletmenin satışından doğan kar ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.5 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

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.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/(giderleri) ile kur farkı karları/(zararları), kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler)" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Grup, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kar/zararı etkileyebilecek değişmelere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Grup, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem karında kar veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kar veya zarar olarak yansıtılır.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.12 Pay başına kazanç

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadır. “Bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup’un 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, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Grup’un kiracı konumunda önemli bir kiralaması bulunmamaktadır.

Kiralayan durumda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Akyaşam ve Akasya Çocuk Dünyası kurumlar vergisi mükellefidir.

Ertelenmiş Vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Türkiye, 16 Temmuz 2024'te TBMM'ye sunulan Kanun Teklifi ile OECD Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamış olup, söz konusu düzenlemeler 2 Ağustos 2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. OECD Sütun 2 düzenlemelerine ilişkin değerlendirmeler Grup'un hakim ortağı Akkök Holding A.Ş. nezdinde konsolide seviyede yürütülmekte olup, yapılan analizler ve mevcut değerlendirmeler çerçevesinde söz konusu düzenlemelerin Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli bir etkisinin oluşması beklenmemektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Grup, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Grup, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Grup, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.18 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

2.4.19 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.21 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.23 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira gelirleri

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Hasılat, grup içi satışlar elimine edildikten sonra indirimler, iskontolar ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilir.

Konut satış gelirleri

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.25 Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü olduğunda, Grup alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.27 Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Grup'un faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezleri, arsalar ve binalardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşaa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması,
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

2.4.29 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Parasal varlıklar

Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve beklenen kredi zararı karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Parasal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri kaynaklı finansal borçlar iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" , 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır. 2024 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme raporu değerleri 31 Aralık 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² fiili kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve 2025/555 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 12.300.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve 2024/447 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 11.963.558.809 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2025	%18	%7

Akbatı AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 5 Ocak 2026 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 86.899 m² fiili kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve 2025/556 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 33.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve 2024/448 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 31.270.177.237 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2025	%18	%7

Akasya AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 5 Ocak 2026 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve AKISGYO-2025-00001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 217.460.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Atak") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve AKISGY-2411031 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.126.760 TL olarak belirlenmiştir.

Erenköy

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı, 2.687 m² arsa üzerinde Erenköy projesini tamamlamıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve AKSGY-2510037 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 2.806.300.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 6 Ocak 2025 tarihli ve AKSGY-2410106 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 2.766.802.036 TL olarak belirlenmiştir.

Akasya Ofis

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesinde kalan bir adet ofis (258 no.lu bağımsız bölüm) bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli ve AKISGY-2512001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 84.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ve AKISGY-2411030 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 84.032.875 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü, içinde Akbatı AVM'nin olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümünü, içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu ve İstanbul' un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, projeler, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilmiş gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	3.109.098.604	1.195.254.403	155.311.943	-	4.459.664.950
Satışların maliyeti (-)	(774.740.314)	(317.324.224)	(3.030.590)	-	(1.095.095.128)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	2.334.358.290	877.930.179	152.281.353	-	3.364.569.822
Genel yönetim giderleri (-)	(82.292.264)	(7.668.440)	(4.454.220)	(260.038.874)	(354.453.798)
Pazarlama giderleri (-)	(41.062.895)	(8.275.415)	-	-	(49.338.310)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	40.459.263	36.432.340	27.385.641	6.575.374	110.852.618
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(27.213.874)	(24.483.659)	(3.501.888)	(2.497.235)	(57.696.656)
Esas faaliyet karı/(zararı)	2.224.248.520	873.935.005	171.710.886	(255.960.735)	3.013.933.676
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.127.758.968	330.706.762	40.866.019	-	2.499.331.749
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	4.352.007.488	1.204.641.767	212.576.905	(255.960.735)	5.513.265.425

1 Ocak - 31 Aralık 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	3.006.960.192	1.176.710.097	130.983.872	-	4.314.654.161
Satışların maliyeti (-)	(716.861.735)	(302.258.421)	(2.577.396)	-	(1.021.697.552)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	2.290.098.457	874.451.676	128.406.476	-	3.292.956.609
Genel yönetim giderleri (-)	(71.206.513)	(4.755.413)	(11.359.005)	(221.918.174)	(309.239.105)
Pazarlama giderleri (-)	(37.238.383)	(6.023.349)	-	-	(43.261.732)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	38.866.520	32.367.705	16.554.433	4.316.591	92.105.249
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(29.277.857)	(34.645.356)	(122.861.772)	(5.976.771)	(192.761.756)
Esas faaliyet karı/(zararı)	2.191.242.224	861.395.263	10.740.132	(223.578.354)	2.839.799.265
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	4.070.766.102	788.837.815	7.362.030	-	4.866.965.947
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	(31.920.109)	(31.920.109)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(3.057.108)	(3.057.108)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	6.262.008.326	1.650.233.078	18.102.162	(258.555.571)	7.671.787.995

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	36.834.886	(539.840.503)	107.756.229	(1.051.261.506)
Akbatı Projesi	-	(14.212)	-	(27.610)
Diğer	128.868.587	(159.249.453)	44.845.356	(172.306.685)
Dağıtılmamış	588.610.827	(118.170.139)	367.626.511	(210.421.081)
Toplam	754.314.300	(817.274.307)	520.228.096	(1.434.016.882)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve proje halindeki stokların bölüm bazlı varlık kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	33.702.060.000	31.568.336.872
Akbatı Projesi	12.300.000.000	11.963.558.809
Diğer	4.183.876.927	3.448.140.058
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	50.185.936.927	46.980.035.739

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların bölüm bazlı yükümlülük kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	1.319.891.180	2.271.815.562
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	726.780.166	91.091.694
Dağıtılmamış	437.004.248	-
Toplam	2.483.675.594	2.362.907.256

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	546.267	505.599
Banka	2.479.046.118	429.020.990
- Vadesiz mevduat	7.519.523	173.898.868
- Vadeli mevduat	2.471.526.595	255.122.122
Likit fonlar	-	330.650.740
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2.479.592.385	760.177.329
Blokeli mevduatlar (-)	-	(165.902.077)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	2.479.592.385	594.275.252

31 Aralık 2025 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 165.902.077 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	2.471.526.595	255.122.122
	2.471.526.595	255.122.122

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	617.763.859	170.908.240
Avro	12.493.470	146.291
İngiliz Sterlini	56.650	868
Diğer	352.871	347.939
	630.666.850	171.403.338

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Türk Lirası	37,25 - 38,75	48,70 - 49,00
ABD Doları	2,25	0,20 - 1,75
Avro	1,25	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	313.854	2.380.200
	313.854	2.380.200

(*) 31 Aralık 2025 itibarıyla Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir. (31 Aralık 2024: Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye temlikli olup, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.851.087 TL ve 529.113 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Esas Real Estate Fund (*)	58.835.732	-
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş. (**)	38.587.313	30.667.379
Akkök Next (**)	21.961.987	10.746.116
FBO Angellist Clients (**)	14.453.435	13.328.058
PGIM Real Estate European Value Partners (*)	13.261.551	-
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş. (**)	7.669.005	7.653.661
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş. (**)	2.525.043	2.525.036
Carrtell Teknoloji ve Lojistik A.Ş. (***)	-	1.043.199
Diğer (**)	1	3
	157.294.067	65.963.452

(*) Yurt dışında sadece gayrimenkul yatırımları yaparak çeşitli bir yatırım portföyü oluşturmayı hedefleyen ve uzun vadeli sermaye değer artışı sağlamak ve sermaye kazancı elde etmek amacıyla kurulmuş bir veya birden fazla şirkete sınırlı sorumlu ortak (Limited Partner) sıfatıyla iştirak etmek amacıyla Şirket tarafından toplamda en fazla 10.000.000 ABD Doları tutarında yatırım yapılmasına ve bu kapsamda katılım sözleşmesi ve ortaklık sözleşmesi dahil tüm belge ve sözleşmelerin imzalanmasına, iştirak tutarlarının iştirak edilecek şirketlerin katılım sözleşmelerinde ve/veya ortaklık sözleşmelerinde öngörülen usul, süre ve esaslar dahilinde ödenmesine karar verilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 1.373.200 ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 263.723 Avro iştirak tutarı bulunmaktadır.

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

(***) Carrtell Teknoloji ve Lojistik A.Ş.'de sahip olduğumuz payların tamamı karşılığında, cari dönemde Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.'nin payları edinilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	737.657.922	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	737.657.922	-
Banka kredileri	283.193.745	2.077.283.951
Finansal kiralama yükümlülükleri	94.913.532	124.218.588
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	378.107.277	2.201.502.539
Banka kredileri	1.354.366.890	52.031.913
Finansal kiralama yükümlülükleri	13.543.505	109.372.804
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.367.910.395	161.404.717
	2025	2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.362.907.256	5.488.475.807
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3.253.075.673	-
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.897.709.365)	(1.934.259.074)
Ödenen faiz	(360.586.757)	(953.167.672)
Tahakkuk	368.711.741	725.386.788
Kur farkı	516.957.743	414.287.116
Parasal kayıp/kazanç, net	(759.680.697)	(1.377.815.709)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.483.675.594	2.362.907.256

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**a) Banka kredileri**

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,53	17.216.615	737.657.922	-	-	-
			737.657.922			-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
Avro cinsinden krediler	7,40	5.631.673	283.193.745	-	-	-
ABD Doları cinsinden krediler	-	-	-	10,34	38.554.584	1.780.420.081
TL cinsinden krediler	-	-	-	41,24	296.863.870	296.863.870
			283.193.745			2.077.283.951
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
Avro cinsinden krediler	7,40	26.933.333	1.354.366.890	-	-	-
TL cinsinden krediler	-	-	-	36,11	52.031.913	52.031.913
			1.354.366.890			52.031.913

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
2026	-	24.787.473
2027	377.144.250	15.297.558
2028	377.144.250	11.946.882
2029	377.144.250	-
2030	222.934.140	-
	1.354.366.890	52.031.913

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar	2.483.675.594	2.362.907.256	2.483.675.594	2.362.907.256

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	107.791.043	141.090.206
1 - 5 yıl	17.965.174	164.605.241
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(17.299.180)	(72.104.055)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	108.457.037	233.591.392

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	94.913.532	124.218.588
1 - 5 yıl	13.543.505	109.372.804
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	108.457.037	233.591.392

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı TL cinsinden olup yıllık efektif faiz oranı %29,33'tür.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Ofis niteliğindeki Akasya Kent Etabı A blok 258 nolu bağımsız bölüm, B blok 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-213 nolu bağımsız bölümler ve Akasya sosyal tesis Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

Bu doğrultuda Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında 48 ay vadeli, 1 yıl anapara ve kar payı ödemesiz takip eden 9 ay ise sadece kar payı ödemeli olacak şekilde 36 ay taksitli finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alicılar	296.080.604	296.700.491
Alacak senetleri	58.000.484	7.599.883
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 29)	539.966	192.408
	354.621.054	304.492.782
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(25.852.202)	(32.935.198)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.212.412)	(406.651)
	326.556.440	271.150.933

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(32.935.198)	(39.187.789)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(22.390.955)	(30.192.924)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	20.893.363	23.073.666
Parasal kayıp/kazanç, net	8.580.588	13.371.849
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(25.852.202)	(32.935.198)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 29)	61.703.346	53.115.629
Tedarikçilere borçlar	102.059.263	85.136.662
	163.762.609	138.252.291
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	10.918.991	13.894.035
	10.918.991	13.894.035

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	49.476	15.214.686
Diğer (*)	14.588.772	16.619.951
	14.638.248	31.834.637
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877.347)	(5.075.150)
	10.760.901	26.759.487

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

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.075.150)	(7.327.439)
Parasal kayıp/kazanç, net	1.197.803	2.252.289
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(3.877.347)	(5.075.150)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	5.278.629	3.252.220
	5.278.629	3.252.220

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	104.556.994	80.740.551
Sosyal güvenlik prim borçları	7.628.093	5.932.096
Diğer	246.419	178.073
	112.431.506	86.850.720

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	15.530.731	15.275.249
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020.293	1.335.485
Tedarikçilere verilen avanslar	800.672	675.085
Proje kapsamında verilen avanslar	478.099	571.134
Peşin ödenen finansman giderleri	444.125	2.668.974
Diğer	4.747.328	6.296.265
	23.021.248	26.822.192

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (**)	144.896.417	144.896.417
Peşin ödenen proje giderleri (*)	9.260.196	13.456.371
Peşin ödenen finansman giderleri	74.023	5.549.394
Diğer	513.665	778.544
	154.744.301	164.680.726

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Sponsorluk gelirleri	30.802.333	22.998.391
Alman avanslar - Akasya projesi	27.797.008	35.877.095
Alman avanslar - Akbatı projesi	3.575.955	12.824.821
Alman avanslar - Diğer	1.151.643	84.075
Katkı payı gelirleri	-	21.019
	63.326.939	71.805.401

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alman avanslar – Akbatı projesi	-	175.247
	-	175.247

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2024 tarihinde kalan anaparası 14.270.911 ABD Doları tutarındaki kredi, riskten korunma kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir.

8 Eylül 2023 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla türev araç bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2024	Raiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Faiz takas işlemleri	257.007.087	257.007.087	8.773.558	-
Kısa vadeli türev araçlar	257.007.087	257.007.087	8.773.558	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	257.007.087	257.007.087	8.773.558	-

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.773.558	95.708.634
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan		
türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	20.326.760	(42.657.556)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan		
nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları), net	(31.659.234)	(52.405.059)
Parasal kayıp/kazanç, net	2.558.916	8.127.539
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 31 Aralık	-	8.773.558

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2025	2024
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	46.312.007.107	41.434.321.377
Dönem içi ilaveler	11.698.589	15.035.041
- Direkt alımlar	11.698.589	15.035.041
Gerçeğe uygun değer artışları	2.497.963.694	4.866.965.947
Yabancı para çevrim farkları	(400.077)	(4.315.258)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	48.821.269.313	46.312.007.107

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2025
Akasya AVM	31.270.177.237	-	5.964.160	2.123.858.603	33.400.000.000
Akbatı AVM	11.963.558.809	-	5.734.429	330.706.762	12.300.000.000
Erenköy projesi	2.766.802.036	-	-	39.497.964	2.806.300.000
Sosyal tesis	214.126.760	-	-	3.333.240	217.460.000
Akasya ofis	84.032.875	-	-	567.125	84.600.000
Bulgaristan arsaları	13.309.390	(400.077)	-	-	12.909.313
	46.312.007.107	(400.077)	11.698.589	2.497.963.694	48.821.269.313

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2024
Akasya AVM	27.194.327.839	-	9.075.517	4.066.773.881	31.270.177.237
Akbatı AVM	11.168.761.470	-	5.959.524	788.837.815	11.963.558.809
Erenköy projesi	2.759.440.006	-	-	7.362.030	2.766.802.036
Sosyal tesis	211.356.055	-	-	2.770.705	214.126.760
Akasya ofis	82.811.359	-	-	1.221.516	84.032.875
Bulgaristan arsaları	17.624.648	(4.315.258)	-	-	13.309.390
	41.434.321.377	(4.315.258)	15.035.041	4.866.965.947	46.312.007.107

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 44.047.341.397 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 39.491.448.742 TL).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 654.461.642 TL ipotek bulunmaktadır).

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: birinci dereceden 523.569.313 TL ipotek bulunmaktadır).

31 Aralık 2025 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 30.550.000 ABD Doları, ikinci dereceden 19.550.000 Avro, üçüncü dereceden 23.575.000 Avro ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 459.432.072 TL ve beşinci dereceden 261.784.657 TL ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	789.183.552	789.183.552
Sahrayıcedit Projesi (*)	688.432.614	-
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (**)	(112.948.552)	(121.154.920)
	1.364.667.614	668.028.632
Stoklar		
Diğer	1.190.540	2.276.435
	1.190.540	2.276.435

(*) İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde müşterek mülkiyete tabi toplam yaklaşık 100.000 metrekarelik yüzölçümlü alanda hasılat paylaşımı esasına dayalı sözleşme kapsamında konut ağırlıklı karma proje, Akış Güray Adi Ortaklığı tarafından geliştirilmektedir. Proje süresince satışı gerçekleşen gayrimenkullere ilişkin elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna hasılat olarak kaydedilir. Taşınmazların satış ve devir bedeli olarak Proje'deki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek bedellerinden oluşan gelirin %45'i arsa sahiplerine ödenecektir. Proje Halindeki Stoklar, proje kapsamında verilen avanslardan ve projeye ait harcamalardan oluşmaktadır. Proje kapsamında verilen avans karşılığında arsa payları üzerinde 530.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.

(**) 31 Aralık 2025 bakiyesi için 5 Ocak 2026 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2025 tarihli, 2025/557 numaralı 676.235.000 TL tutarındaki ekspertiz raporu dikkate alınarak 8.206.368 TL tutarında değer düşüklüğü iptali hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: 6 Ocak 2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2024 tarihli, 2024/473 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır. 2024 değerlendirme raporu değeri 31 Aralık 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 55.187.346 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		-		-

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	-	16.120.464
Ödenen Sermaye	-	21.599.746
Kar ve zarardaki paylar	-	(3.057.108)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	(4.364.314)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	-	30.298.788
Değer düşüklüğü (-)	-	(30.298.788)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2025
Maliyet:					
Arsalar	67.361.097	-	-	-	67.361.097
Binalar	220.164.128	-	-	-	220.164.128
Yer altı ve yer üstü düzenleri	931.788	-	-	-	931.788
Demirbaşlar	521.340.792	37.860.482	(1.915.315)	-	557.285.959
Taşıtlar	2.887.084	-	-	-	2.887.084
Yapılmakta olan yatırımlar	2.614.450	4.651.935	-	-	7.266.385
Özel maliyetler	53.557.241	501.255	-	-	54.058.496
	868.856.580	43.013.672	(1.915.315)	-	909.954.937
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(38.912.359)	(4.548.862)	-	-	(43.461.221)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(481.427)	(62.118)	-	-	(543.545)
Demirbaşlar	(449.177.210)	(22.049.274)	1.587.020	-	(469.639.464)
Taşıtlar	(2.887.082)	-	-	-	(2.887.082)
Özel maliyetler	(47.931.282)	(1.399.412)	-	-	(49.330.694)
	(539.389.360)	(28.059.666)	1.587.020	-	(565.862.006)
Net defter değeri	329.467.220				344.092.931
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet:					
Arsalar	67.361.097	-	-	-	67.361.097
Binalar	220.164.128	-	-	-	220.164.128
Yer altı ve yer üstü düzenleri	931.788	-	-	-	931.788
Demirbaşlar	501.302.844	20.070.900	(32.952)	-	521.340.792
Taşıtlar	2.887.084	-	-	-	2.887.084
Yapılmakta olan yatırımlar	2.190.575	2.013.405	(353.471)	(1.236.059)	2.614.450
Özel maliyetler	47.690.363	5.866.878	-	-	53.557.241
	842.527.879	27.951.183	(386.423)	(1.236.059)	868.856.580
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(34.363.496)	(4.548.863)	-	-	(38.912.359)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(419.308)	(62.119)	-	-	(481.427)
Demirbaşlar	(428.793.737)	(20.416.425)	32.952	-	(449.177.210)
Taşıtlar	(2.887.082)	-	-	-	(2.887.082)
Özel maliyetler	(45.523.832)	(2.424.165)	16.715	-	(47.931.282)
	(511.987.455)	(27.451.572)	49.667	-	(539.389.360)
Net defter değeri	330.540.424				329.467.220

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 35.106.192 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 37.426.714 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2025
Maliyet:				
Haklar	113.410.954	1.189.570	-	114.600.524
Diğer	20.534.063	1.941.090	-	22.475.153
	133.945.017	3.130.660	-	137.075.677
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(75.603.215)	(6.983.253)	-	(82.586.468)
Diğer	(14.830.983)	(3.288.800)	-	(18.119.783)
	(90.434.198)	(10.272.053)	-	(100.706.251)
Net defter değeri	43.510.819			36.369.426
	1 Ocak 2024	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2024
Maliyet:				
Haklar	107.993.306	5.417.648	-	113.410.954
Diğer	18.221.480	1.155.836	1.156.747	20.534.063
	126.214.786	6.573.484	1.156.747	133.945.017
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(70.002.424)	(5.600.791)	-	(75.603.215)
Diğer	(11.464.968)	(3.366.015)	-	(14.830.983)
	(81.467.392)	(8.966.806)	-	(90.434.198)
Net defter değeri	44.747.394			43.510.819

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	77.876.745	17.165.491
	77.876.745	17.165.491

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9.326.554	7.730.773
Dava karşılıkları	5.767.998	11.057.966
Diğer kısa vadeli karşılıklar	5.173.494	5.205.441
	20.268.046	23.994.180

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	11.057.966	12.030.317
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	1.771.296	4.564.587
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(4.635.501)	(1.085.468)
Parasal kayıp kazanç, net	(2.425.763)	(4.451.470)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	5.767.998	11.057.966

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	3.477.715.573	11.286.495.879
Teminat mektupları	10.762.242	14.010.673
	3.488.477.815	11.300.506.552

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	712.887.703	547.304.841
İpotekler	538.455.879	11.536.037
Teminat senetleri	164.582.761	56.164.157
Kefalet mektupları	19.351.175	17.884.620
Teminat çekleri	5.630.948	2.727.615
	1.440.908.466	635.617.270

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	4.355.692.100	4.288.016.969
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	23.885.290.552	25.513.045.703
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	44.346.100.254	48.711.834.492
	72.587.082.906	78.512.897.164

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Grup tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.484.096.315	11.298.901.813
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.381.500	1.604.739
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.488.477.815	11.300.506.552

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	30.550.000	1.308.936.135	203.273.014	9.386.986.410
Avro	43.125.000	2.168.579.438	-	-
TL	10.962.242	10.962.242	1.913.520.142	1.913.520.142
		3.488.477.815		11.300.506.552

Alınan teminatlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.315.820.142	1.315.820.142	507.112.100	507.112.100
ABD Doları	2.879.110	123.357.483	2.753.261	127.143.407
Avro	34.420	1.730.841	28.320	1.361.763
		1.440.908.466		635.617.270

Davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Adi Ortaklıktaki ortaklık payımızın devrine ilişkin olarak akdedilen Pay Devir Sözleşmesi'nde Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30 Mart 2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirket'in rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 400.000 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.
- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 255 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	9.326.554	7.730.773
	9.326.554	7.730.773

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	55.681.155	55.588.312
Personele borçlar	7.698.483	6.667.247
	63.379.638	62.255.559

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 54.750,19 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 61.068,38 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
İskonto oranı	4,50	4,00

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	14.688.698	14.182.860
Faiz maliyeti	3.806.366	3.359.235
Cari hizmet maliyeti	4.300.372	4.202.667
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	4.695.059	24.825.756
Yıl içinde ödenen	(4.404.032)	(11.310.689)
Parasal kayıp/kazanç	(4.581.380)	(20.571.131)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	18.505.083	14.688.698

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

Şirket sermayesi, 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolarında özkaynak kalemlerinde görülen sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere 1.610.000.000 TL tutarında bedelsiz artırılmak sureti ile 2.415.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 23 Ekim 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 10.060.452.874 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki ödenmiş sermaye tutarı arasındaki farkı ifade etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

b) *Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler*

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	2.003.096.421	1.811.020.193

c) *Diğer Yedekler*

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer yedekler	641.213.948	641.213.948

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır

d) *Geçmiş Yıl Karları*

Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları ve SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kurul İlke Kararı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 5.136.428.555 TL tutarındadır.

Ortaklarımıza dağıtılacak olan kar payı tutarı 300.000.000 TL olarak 2025 yılı Mayıs ayında ödenmiştir. 31 Aralık 2025 satın alma gücüyle bakıldığında ilgili tutar TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolara 346.395.442 TL olarak yansımıştır.

Şirket'in 17 Şubat 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile başlatılan pay geri alım programı 22 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 yılına ait olağan genel kurul toplantısı itibarıyla sonlandırılmıştır. 11 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden ise yine 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayıyla yeni bir pay geri alım programı başlatılmasına karar verilmiştir. Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısı olan 5.000.000 TL nominal değer olarak belirlenmiş tutara ilgili tarihler dahil olmak üzere 26 Ağustos 2025 ve 3 Eylül 2025 tarihleri aralığında gerçekleştirilen geri alımlar ile ulaşıldığından, 5 Eylül 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Geri Alım Programı sonlandırılmış ve bu husus Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri toplamı 5.000.000 TL'dir.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	ÜFE endeksli	TÜFE endeksli	Geçmiş yıllar
31 Aralık 2025	yasal kayıtlar	tutarlar	karları /zararlarında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltme farkları	9.127.300.502	10.060.452.874	933.152.372
Paylara ilişkin primler /iskontolar	19.062.512	523.243.711	504.181.199
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.827.011.513	2.003.096.421	176.084.908
Diğer yedekler	4.943.726.685	641.213.948	(4.302.512.737)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	2.746.772.350	2.679.257.859
Akbatı kira gelirleri	1.195.254.404	1.176.710.098
Bilet Satışları	157.415.357	142.703.619
Diğer kira gelirleri	155.311.944	130.983.872
Sponsorluk	65.842.640	66.164.590
Diğer	139.068.255	118.834.123
	4.459.664.950	4.314.654.161
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(525.654.720)	(496.411.404)
Akbatı AVM maliyetleri	(317.324.224)	(302.258.421)
Diğer	(252.116.184)	(223.027.727)
	(1.095.095.128)	(1.021.697.552)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	3.364.569.822	3.292.956.609

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	167.170.755	148.295.211
Danışmanlık giderleri	106.172.886	87.441.803
Ofis giderleri	27.339.281	22.704.307
Amortisman giderleri	11.148.686	9.341.556
Vergi, resim ve harçlar	5.121.204	9.321.447
Ulaşım ve seyahat giderleri	4.589.339	4.344.827
Bağış yardımlar	1.248.605	879.709
Diğer	31.663.042	26.910.245
	354.453.798	309.239.105
	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	32.143.902	28.791.261
Reklam giderleri	6.563.939	6.334.110
Danışmanlık giderleri	2.248.765	2.224.687
Kurumsal iletişim gideri	1.803.361	762.217
Diğer	6.578.343	5.149.457
	49.338.310	43.261.732

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A VM maliyetleri	558.237.632	547.054.277
Personel giderleri	507.617.498	450.385.492
Danışmanlık giderleri	115.541.087	96.844.728
Amortisman giderleri	38.331.719	36.418.378
Vergi, resim ve harçlar	28.900.871	35.512.246
Ofis giderleri	27.339.281	22.704.307
Reklam giderleri	6.563.939	6.334.110
Ulaşım ve seyahat giderleri	4.589.339	4.344.827
Bağış ve yardımlar	1.284.213	929.693
Diğer	210.481.657	173.670.331
	1.498.887.236	1.374.198.389

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	308.302.841	273.299.020
Genel yönetim giderleri	167.170.755	148.295.211
Pazarlama gideri	32.143.902	28.791.261
	507.617.498	450.385.492

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	27.183.033	27.076.822
Genel yönetim giderleri	11.148.686	9.341.556
	38.331.719	36.418.378

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER (Devamı)*Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler*

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.622.986	4.428.098
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri (*)	3.766.410	96.749
	8.389.396	4.524.847

(*) 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının onaylanması akabinde yürütülmüş 2024 yılı TSRS sürdürülebilirlik raporunun güvence denetimi ücretini de kapsamaktadır.

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	40.215.246	34.023.614
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	27.643.491	25.738.592
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	20.893.363	23.073.666
Stok değer düşüklüğü iptali (Not 12)	8.206.368	-
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	4.635.501	1.085.468
Reeskont geliri	-	324.698
Diğer	9.258.649	7.859.211
	110.852.618	92.105.249
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(27.999.924)	(28.209.078)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(22.390.955)	(30.192.924)
Reeskont gideri	(3.256.192)	-
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(1.771.296)	(4.564.587)
Stok değer düşüklüğü (Not 12)	-	(121.154.920)
Diğer	(2.278.289)	(8.640.247)
	(57.696.656)	(192.761.756)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	2.497.963.694	4.866.965.947
Diğer	1.368.055	-
	2.499.331.749	4.866.965.947
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
WMGLondon değer düşüklüğü (Not 13)	-	(30.298.788)
Diğer	-	(1.621.321)
	-	(31.920.109)

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansman gelirleri		
Faiz geliri	612.694.063	366.803.697
Kur farkı geliri	141.620.237	153.424.399
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	-	71.234.363
- Diğer kur farkı gelirleri	141.620.237	82.190.036
	754.314.300	520.228.096
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(312.108.517)	(906.306.779)
Kur farkı gideri	(505.165.790)	(439.471.970)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	-	(16.599.391)
- Diğer kur farkı giderleri	(505.165.790)	(422.872.579)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	(88.238.133)
	(817.274.307)	(1.434.016.882)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri (a)	585.918.746	1.472.974.946
Proje Halindeki Stoklar	276.476.564	242.577.188
Finansal Yatırımlar	24.067.513	16.426.665
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	62.332.760	78.565.754
Peşin Ödenmiş Giderler	34.197.479	44.342.396
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10.930.973.989	12.736.822.152
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	93.540.925	119.338.037
Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(1.002.874.425)	1.064.284
Ödenmiş Sermaye	(2.944.372.608)	(3.834.672.271)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(2.407.914.191)	(3.136.003.152)
Geri Alınmış Paylar	2.213.865	-
Paylara İlişkin Primler	(123.492.467)	(160.833.292)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	5.012.779	1.225.343
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(46.583.923)	(94.265.301)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(447.618.932)	(545.620.755)
Diğer Yedekler	(151.335.010)	(197.094.677)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(3.718.705.572)	(3.798.897.425)
Kar veya zarar tablosu kalemleri (b)	(250.742.515)	(226.904.519)
Hasılat	(449.708.601)	(562.437.937)
Satışların Maliyeti (-)	111.619.143	132.509.622
Genel Yönetim Giderleri (-)	36.931.327	37.770.534
Pazarlama Giderleri (-)	4.931.360	5.998.832
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(11.710.220)	(11.851.631)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	7.787.708	8.904.766
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(21.656)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(156.075)
Finansman Gelirleri	(89.371.071)	(77.182.690)
Finansman Giderleri (-)	102.071.860	239.045.862
Dönem Vergi Gideri	36.727.635	494.198
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) (a+b)	335.176.231	1.246.070.427

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. 2025 yılı dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan kurumlar vergisi	(575.791.413)	(8.360.309)
Peşin ödenen vergiler	121.178.531	4.635.391
Parasal kayıp/kazanç, net	28.885.634	(744.804)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	(425.727.248)	(4.469.722)

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vergi Gideri		
Dönem Vergi Gideri	(575.791.413)	(8.360.309)
Ertelenen Vergi Gideri	(1.979.663.285)	(2.746.163.304)
Toplam Vergi Gideri	(2.555.454.698)	(2.754.523.613)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025
Vergi Mutabakatı	
Vergi öncesi kar	5.785.481.649
Vergi oranı	30%
Geçerli vergi oranından hesaplanan vergi	(1.735.644.495)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(5.560.356)
Vuk hükümlerine göre yeniden değerlendirme etkisi (*)	1.319.568.763
Vergi oranı farkları/değişiklikleri	909.031
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan kalemler	(99.294.019)
Kullanılmamış vergi indirimlerinin etkisi	25.534.370
Parasal kazanç/kayıp, net	(2.060.967.992)
Vergi Gideri	(2.555.454.698)

(*) Vergi Usul Kanunu'nun 298/Ç maddesi kapsamında duran varlıkların yeniden değerlendirilmesine ilişkin yapılan düzeltmelerin yaratmış olduğu geçici farkların ertelenmiş vergi etkisinden oluşmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kar dağıtım kararının genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

2025 yılı itibarıyla, Vergi Usul Kanunu kapsamında uygulanacak enflasyon düzeltmesi, 7571 sayılı Kanun ile 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemleri için ertelenmiştir. Grup, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

Grup'un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.426.186.998	(6.727.856.099)	17.240.426.349	(5.172.127.905)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	32.084.930	(9.199.787)	(45.838.523)	13.915.666
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	445.074.698	-	877.348.275
Diğer	(290.897.989)	84.971.002	(150.289.905)	42.338.245
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(6.207.010.186)		(4.238.525.719)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(4.238.525.719)	3.462.462
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	11.178.818	(1.924.960)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen (*)	-	(1.493.899.917)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.979.663.285)	(2.746.163.304)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(6.207.010.186)	(4.238.525.719)

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 2.415.000.000 (31 Aralık 2024: 2.415.000.000) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Sürdürülen faaliyetler		
net dönem (zararı)/karı	3.230.026.951	5.249.546.023
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.413.333.333	2.415.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	1,34	2,17
Ana ortaklığa ait		
net dönem (zararı)/karı	3.230.026.951	5.249.546.023
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi (*)	2.413.333.333	2.415.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	1,34	2,17

(*) Pay miktarının hesaplanmasında geri alınmış paylar dikkate alınmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Sepaş Akıllı Çözümler A.Ş. ("Sepaş Akıllı Çözümler")	321.452	-
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. Ve Tic. A.Ş. ("Akcoat")	181.467	77.386
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	3.613	18.812
Diğer	33.434	96.210
	539.966	192.408

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*)	203.953.410	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**)	136.140.288	99.061.188
	340.093.698	99.061.188

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	26.322.624	28.637.129
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	12.732.836	12.010.014
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	12.377.455	255.698
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	5.229.336	5.654.409
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	4.682.420	6.274.037
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	358.675	239.199
Diğer	-	45.143
	61.703.346	53.115.629

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Sepaş (*)	281.003.676	312.235.565
Dinkal (**)	75.050.320	79.334.245
Akkök Holding	51.067.733	35.620.343
Aktek	44.674.401	41.669.073
Akgirişim	19.266.801	5.336.212
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş.	14.875.835	10.879.448
Akenerji	7.729.331	8.310.855
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	3.805.202	3.073.788
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	1.081.961
Diğer	1.084.153	672.544
	498.557.452	498.214.034

(*) Sepaş' tan AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

- c) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Aksa Karbon ve İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti.	1.754.091	-
Akcoat	1.467.034	1.381.888
Dese Gıda	1.201.960	1.177.992
Akenerji	1.066.375	1.467.991
Sepaş Akıllı Çözümler	281.869	-
Akkim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	1.620.728
Akhan	-	891.645
Diğer	1.418.386	836.622
	7.189.715	7.376.866

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- d) 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş-Güray Adi Ortaklığı	68.148.332	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	53.634.310	43.820.550
	121.782.642	43.820.550

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	-	201.132.150
	-	201.132.150

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	100.276.747	90.607.980
Kıdem tazminatı karşılık gideri	7.616.225	5.644.145
Toplam	107.892.972	96.252.125

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Grup'un cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Grup, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uvarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kıs a	3-12 ay aras ı	1 yıl -5 yıl aras ı	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.375.218.557	2.696.320.188	771.237.762	373.238.494	1.551.843.932	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	108.457.037	125.756.217	26.947.761	80.843.282	17.965.174	-
Ticari borçlar	174.681.600	174.681.600	163.762.609	-	10.918.991	-
Diğer borçlar	112.431.506	112.431.506	112.431.506	-	-	-
	2.770.788.700	3.109.189.511	1.074.379.638	454.081.776	1.580.728.097	-
Türev Araçlar						
(Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	-	-	-	-	-	-
Türev nakit çıkışları	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kıs a	3-12 ay arası	1 yıl -5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.129.315.864	2.397.607.425	315.219.779	1.976.761.376	105.626.270	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	233.591.392	305.695.446	35.272.552	105.817.654	164.605.240	-
Ticari borçlar	152.146.326	152.146.326	138.252.291	-	13.894.035	-
Diğer borçlar	86.850.720	86.850.720	86.850.720	-	-	-
	2.601.904.302	2.942.299.917	575.595.342	2.082.579.030	284.125.545	-
Türev Araçlar						
(Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	49.591.466	61.010.243	25.546.384	35.463.859	-	-
Türev nakit çıkışları	(40.817.908)	(50.176.936)	(21.140.168)	(29.036.768)	-	-
	8.773.558	10.833.307	4.406.216	6.427.091	-	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihinde Türk Lirası, ABD Doları ve Avro para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar (45.177) TL/ 45.213 TL (31 Aralık 2024: (97.859) TL/ 97.938 TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde Grup bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kara önemli bir etkisi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Önemli bir etkisi bulunmamaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	37,25 - 38,75	1,25	2,25
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	7,40	6,53
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	7,40	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-

31 Aralık 2024 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	48,70 - 49,00	-	0,20 - 1,75
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	41,24	-	10,34
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	36,11	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	2.471.526.595	255.122.122
Banka kredileri	737.657.922	91.091.692
Finansal kiralama yükümlülükleri	108.457.037	233.591.392
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	1.637.560.635	1.780.420.073
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	-	257.804.099
Likit fonlar	-	330.650.740

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.471.526.595	-	-	8.065.790	2.479.592.385
Ticari alacaklar	55.788.072	-	-	270.768.368	326.556.440
Diğer alacaklar	-	-	340.093.698	16.039.530	356.133.228
Toplam varlıklar	2.527.314.667	-	340.093.698	294.873.688	3.162.282.053
Banka kredileri	737.993.463	282.858.204	1.354.366.890	-	2.375.218.557
Finansal kiralama yükümlülükleri	26.086.666	68.826.866	13.543.505	-	108.457.037
Ticari borçlar	163.762.609	-	10.918.991	-	174.681.600
Diğer borçlar	112.431.506	-	-	-	112.431.506
Toplam kaynaklar	1.040.274.244	351.685.070	1.378.829.386	-	2.770.788.700
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	1.487.040.423	(351.685.070)	(1.038.735.688)	294.873.688	391.493.353

	31 Aralık 2024				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	585.772.862	-	-	174.404.467	760.177.329
Ticari alacaklar	7.193.232	-	-	263.957.701	271.150.933
Diğer alacaklar	-	-	99.061.188	30.011.707	129.072.895
Toplam varlıklar	592.966.094	-	99.061.188	468.373.875	1.160.401.157
Banka kredileri	235.535.637	1.841.748.314	52.031.913	-	2.129.315.864
Finansal kiralama yükümlülükleri	34.129.364	90.089.224	109.372.804	-	233.591.392
Ticari borçlar	138.252.291	-	13.894.035	-	152.146.326
Diğer borçlar	86.850.720	-	-	-	86.850.720
Toplam kaynaklar	494.768.012	1.931.837.538	175.298.752	-	2.601.904.302
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	98.198.082	(1.931.837.538)	(76.237.564)	468.373.875	(1.441.503.145)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Grup vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	340.633.664	342.056.004	2.479.046.118
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	14.216.873	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	340.633.664	322.659.401	2.479.046.118
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	19.396.603	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	14.216.873	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	25.852.202	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(25.852.202)	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	99.253.596	300.970.232	429.020.990
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	9.652.354	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	99.253.596	284.387.796	429.020.990
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	16.582.436	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	9.652.354	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	32.935.198	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(32.935.198)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesi 1-3 ay geçmiş	16.966.169	13.114.906
Vadesi 3-12 ay geçmiş	505.790	1.562.046
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	1.924.644	1.905.484
	19.396.603	16.582.436

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	86.605	559	-	-	3.738.762
2a. Parasal Finansal Varlıklar	14.422.229	248.449	985	13.655	630.833.501
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250.000	-	-	-	10.711.425
4. Dönen Varlıklar	14.758.834	249.008	985	13.655	645.283.688
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	337.337	-	-	-	14.453.440
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.373.200	263.723	-	-	72.097.283
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	1.710.537	263.723	-	-	86.550.723
9. Toplam varlıklar	16.469.371	512.731	985	13.655	731.834.411
10. Ticari Borçlar	(144.035)	(8.612)	-	-	(6.604.343)
11. Finansal Yükümlülükler	(17.216.615)	(5.631.673)	-	-	(1.020.851.667)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(28.500)	-	-	(6.012)	(1.370.954)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(17.389.150)	(5.640.285)	-	(6.012)	(1.028.826.964)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	(26.933.333)	-	-	(1.354.366.890)
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(201.782)	(15.299)	-	-	(9.414.815)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(201.782)	(26.948.632)	-	-	(1.363.781.705)
18. Toplam Yükümlülükler	(17.590.932)	(32.588.917)	-	(6.012)	(2.392.608.669)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(1.121.561)	(32.076.186)	985	7.643	(1.660.774.258)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(2.744.761)	(32.339.909)	985	7.643	(1.743.582.966)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	185.447	2.056	-	-	8.662.658
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.703.288	3.042	15	14.189	171.509.981
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250.000	-	-	-	11.544.802
4. Dönen Varlıklar	4.138.735	5.098	15	14.189	191.717.441
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	379.226	-	-	-	17.512.356
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	379.226	-	-	-	17.512.356
9. Toplam varlıklar	4.517.961	5.098	15	14.189	209.229.797
10. Ticari Borçlar	(86.098)	(41.083)	-	-	(5.951.408)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	-	-	(1.780.420.081)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(25.000)	-	-	(6.012)	(1.302.284)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(38.665.682)	(41.083)	-	(6.012)	(1.787.673.773)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(10.217.581)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(10.217.581)
18. Toplam Yükümlülükler	(38.871.011)	(56.382)	-	(6.012)	(1.797.891.354)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(34.353.050)	(51.284)	15	8.177	(1.588.661.557)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(34.603.050)	(51.284)	15	8.177	(1.600.206.359)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2025	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(11.760.121)	11.760.121	(11.760.121)	11.760.121
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(11.760.121)	11.760.121	(11.760.121)	11.760.121
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(162.624.143)	162.624.143	(162.624.143)	162.624.143
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(162.624.143)	162.624.143	(162.624.143)	162.624.143

31 Aralık 2024	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(159.794.138)	159.794.138	(159.794.138)	159.794.138
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(159.794.138)	159.794.138	(159.794.138)	159.794.138
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(246.598)	246.598	(246.598)	246.598
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(246.598)	246.598	(246.598)	246.598

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	9.569.005.840	7.017.818.828
Hazır değerler	(2.479.592.385)	(760.177.329)
Net yükümlülük	7.089.413.455	6.257.641.499
Öz kaynaklar	44.594.948.141	41.807.949.791
Net kaynak	51.684.361.596	48.065.591.290
Net yükümlülük/net kaynak oranı	14%	13%

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Grup'un, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2025			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	48.821.269.313	-	48.821.269.313
Toplam varlıklar	-	48.821.269.313	-	48.821.269.313
Varlıklar	31 Aralık 2024			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	46.312.007.107	-	46.312.007.107
Toplam varlıklar	-	46.312.007.107	-	46.312.007.107

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 1.455.000.000 TL az, 1.461.000.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2024: 1.285.980.119 TL az, 1.348.390.747 TL fazla olacaktı). 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	18%	0,5%	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Akbatı	18%	0,5%	370.000.000	(360.000.000)
Erenköy	19%	0,5%	91.000.000	(95.000.000)

31 Aralık 2024	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	20%	0,5%	916.246.298	(876.978.600)
Akbatı	20%	0,5%	353.409.286	(327.230.821)
Erenköy	27%	0,5%	78.735.163	(81.770.698)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 32 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Borçlanma Aracı SPK Onayı

Şirket'in Esas Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'na verilen yetkiye istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre için geçerli olmak üzere yurtiçinde 1.000.000.000 TL (Bir Milyar Türk Lirası) tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 (Beş) yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonosu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç etmesine ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'na ihraç belgelerinin onaylanması talebiyle 4 Kasım 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olup, söz konusu başvurunun SPK tarafından onaylandığı 5 Şubat 2026 tarihli SPK Bülteninde duyurulmuştur.

İpoteklerin Fek Edilmesi

Akasya AVM üzerinde bulunan birinci derecede 30.550.000 ABD Doları bedelli ipoteğin fekki işlemleri 2026 yılının Şubat ayında tamamlanmıştır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
finansal tablo ana hesap kalemleri				
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.439.340.311	717.495.088
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	50.258.374.324	46.980.425.862
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	97.802.281	83.180.539
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	340.093.698	99.061.188
	Diğer varlıklar		879.703.781	821.660.978
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	54.015.314.395	48.701.823.655
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.375.218.557	2.129.315.864
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	108.457.037	233.591.392
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	44.594.948.141	41.807.949.791
	Diğer kaynaklar		6.936.690.660	4.530.966.608
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	54.015.314.395	48.701.823.655

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
diğer finansal bilgiler				
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.436.905.255	716.399.584
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	85.346.710	13.699.513
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	97.802.281	83.180.539
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.762.242	14.010.673
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1.176.087.628	496.643.833

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)	Asgari /Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	93	96	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	2	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6	6	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	5	1	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2	1	≤10

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Akyaşam	97.802.281	83.180.539
Aksu Real Estate	13.249.427	13.699.513
WMG London	-	-
	111.051.708	96.880.052

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.